



**LA RÉVISION DES VALEURS LOCATIVES,
UNE NÉCESSITÉ IMPÉRIEUSE POUR PRÉSERVER LA FISCALITÉ LOCALE**

**Association des maires de France
et des présidents d'intercommunalité**

Mardi 30 mai 2017





La révision des valeurs locatives des locaux professionnels

Principes et applications

par Etienne CAILLY

chef du pôle Fiscalité directe locale de la ville de Paris

membre du groupe de travail Fiscalité et Dotations de l'Afigese





Évaluer les locaux professionnels: Un enjeu pas tout à fait nouveau

Création de la composante
« valeurs locatives » de la
patente, dans un objectif
d'égalité proportionnelle
devant l'impôt

Révision générale
des valeurs locatives
pour tous les locaux

Nouvelle révision des
valeurs locatives (début)

Suppression de la taxe
professionnelle

1796

1917

1970

1975

2010

La patente devient un impôt
local (comme l'ensemble des « 4
vieilles »), le nouvel impôt sur le
revenu est lui perçu par l'Etat

Création de la taxe
professionnelle





Pourquoi une révision? Rappel de la méthode actuelle d'évaluation

- En système non révisé, les locaux professionnels peuvent être évalués de plusieurs façons:
 - Pour 93 % des locaux, une méthode dite par comparaison en référence à un « local-type »:

On applique à la surface pondérée un tarif au m² d'un local-type situé dans la commune et présentant des caractéristiques similaires. Ces locaux-types ont été déterminés dans le cadre de la dernière révision (1970)
 - Pour les autres locaux les méthodes d'évaluation peuvent être:
 - **Loyer réel** si le local existait à la date de référence de la dernière révision générale (1970) et était loué dans des conditions normales (de plus en plus rares, environ 3%)
 - **Appréciation directe** lorsque les autres méthodes font défaut: on recherche alors la valeur vénale du bien à la date de référence (environ 4%)

Attention: l'administration est tenue d'appliquer l'appréciation directe en dernier recours. A défaut de locaux-types dans la communes, elle doit trouver des termes de comparaison appropriés dans d'autres localités présentant des caractéristiques économiques similaires.





- **La valeur locative dite « 1970 », résultant des évaluations est ensuite affectée de deux coefficients:**
 - **Un coefficient départemental** résultant de la première actualisation des valeurs foncières (1978 pour les rôles de 1980)
=> NB: ce coefficient n'est pas appliqué pour la CFE
 - **Un coefficient « amalgamé » qui correspond au produit des coefficients annuels depuis 1980: 3,09 en 2017**
- **Les règles d'évaluation actuelles posent de nombreux problèmes**
 - **1: Un système illisible: choix des locaux-types parfois non pertinents impliquant des pondérations pour tenir compte de certaines situations particulières, cas des établissements spéciaux....**
 - **2: les tarifs et le choix des locaux-types ne sont plus adaptés à la situation de marché actuelle**
 - **3: Le système de comparaison avec locaux-types n'est plus fonctionnel: disparition de certains de ces locaux, nombreux contentieux à traiter par l'administration (pouvant se traduire par des pertes de bases pour les collectivités)**

A ce titre, la jurisprudence actuelle rend compte des difficultés de ce mode d'évaluation (1):

- *Il n'est pas possible d'évaluer un entrepôt de 4000 m2 avec servitude SEVESO par comparaison avec un atelier de centre-ville*
- *Il est possible d'évaluer un parking de stationnement jouxtant un supermarché par comparaison avec un supermarché de centre-ville, avec un abattement de 90%*
- *Il est possible d'évaluer des commerces traditionnels par comparaison à des commerces situés dans un ensemble commercial, du moment que les commerces traditionnels bénéficient d'une pondération pour tenir compte de la différence de commercialité*



CHAMP D'APPLICATION DE LA REVISION

La révision ne concerne que les « locaux commerciaux et biens divers » (dits « CBD »), et les locaux des professions libérales

- Cette catégorie comprend en fait les locaux qui ne sont ni industriels (évalués selon le prix de revient), ni à usage d'habitation
- **Sont ainsi concernés:**
 - Tout bien affecté à un usage commercial (sauf industriel): magasins, bureaux, hôtels etc...
 - Les biens des administrations publiques (souvent exonérés et non imposables à la CFE)
 - Les biens des personnes morales exerçant des activités à but non lucratif
 - Les ateliers d'artisans
- **Ne sont pas concernés:**
 - Les locaux d'habitation
 - Les locaux industriels évalués selon le prix de revient
 - Les locaux utilisés pour une activité à domicile

3,3 millions de locaux concernés (10X moins que les locaux d'habitation)





PRINCIPES-CLEFS DE LA REVISION

Afin de ne pas reproduire l'échec de la révision manquée de 1990, deux principes ont été affirmés:

- 1/ Une **expérimentation** préalable dans 5 départements (Paris, Hérault, Haute-Vienne, Pas-de-Calais, Bas-Rhin)
- 2/ Une **distinction entre locaux professionnels et locaux d'habitation**

Afin de ne pas reconduire le problème de l'obsolescence des bases, de nouveaux dispositifs ont été introduits, d'autres supprimés:

- 1/ Un **dispositif de mise à jour permanente** assuré par la collecte des loyers payés par les entreprises dans leurs déclarations de résultats
- 2/ **Suppression du système de comparaison par « local-type »** et nomenclature nationale de 38 catégories (hors évaluation directe)





Rappel des différences entre les deux systèmes

| | Système 1970 | Système révisé |
|--------------------------------|---|---|
| Valeurs locatives administrées | ✓ | ✓ |
| Pondération des surfaces | ✓ | ✓ (mais système simplifié) |
| Appréciation directe possible | ✓ | ✓ |
| Termes de comparaison | Comparaison avec des locaux-types situés dans la même commune | ≠ Grille tarifaire départementale (nomenclature nationale de type de locaux + rattachement à un secteur locatif homogène) |
| Actualisation | Coefficient départemental de 1980 + Coefficient amalgamé (prise en compte de la variation des prix) | ≠ Actualisation de la grille tarifaire en fonction des loyers réels (actualisation permanente) |
| Marges de manœuvre locales | Aucune | ≠ Possibilité de revoir la sectorisation tous les 6 ans . Possibilité d'établir des coefficients de localisation annuellement (-30% à +30%) |

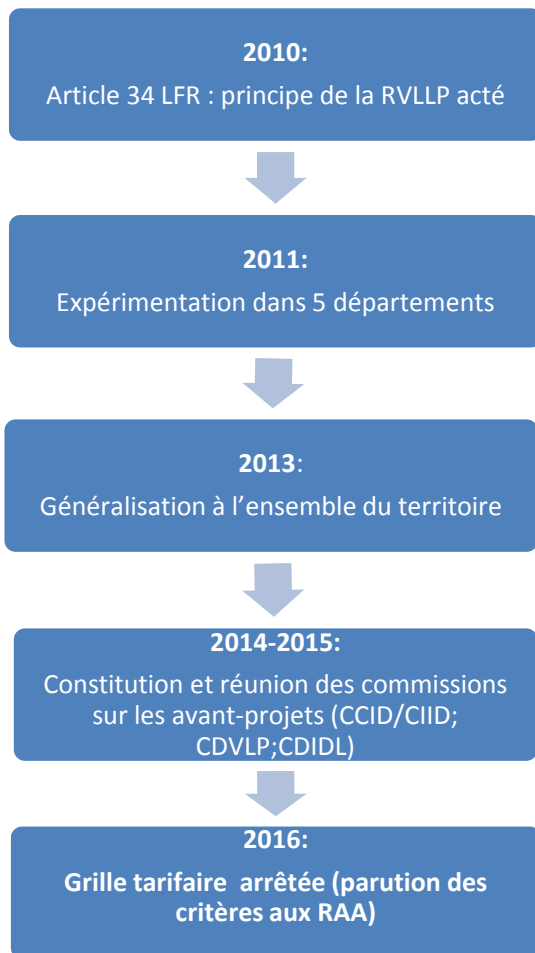




LES RENCONTRES DE L'AMF

30 mai 2017

Pré-application



Initialement: généralisation en 2012 et application en 2014

Décret fixant les 38 catégories tarifaires (10 octobre 2011)

2012: report d'un an du calendrier + mécanisme de lissage

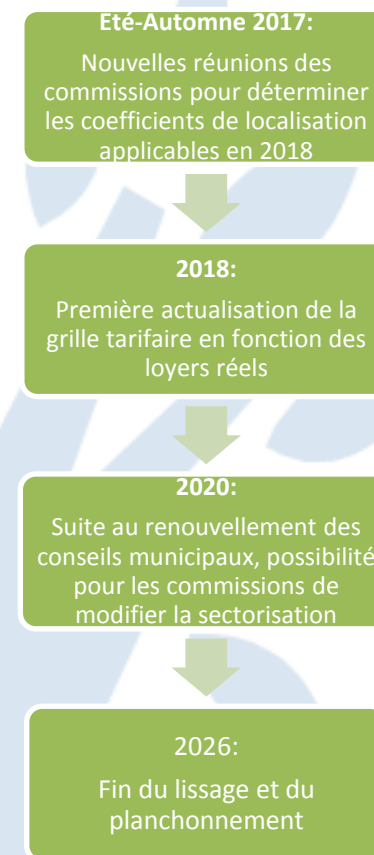
LFR 2014: nouveau report d'un an

LFR 2015: nouveau report d'un an. Dispositif de lissage renforcé (10 ans) + planchonnement

Application



Post-application





Présentation du nouveau système d'évaluation

Définition du tarif

X

Surface pondérée

=

Valeur locative révisée

Au niveau national, **définition de 38 catégories de locaux** (décret n° 2011-1267).



Au niveau de chaque département, **définition de 6 secteurs locatifs homogènes** (basés sur les loyers des commerces avec boutiques et des bureaux, mieux représentés). **Unité = commune ou section cadastrale**



Grille tarifaire : un tarif au m2 pour chaque catégorie dans chaque secteur, soit 38 X 6 = 228 tarifs

Calcul de la surface pondérée du local:

**Surface principale principale :
X 1**

**Surface secondaire couverte:
X 0,5**

**Surface secondaire non couverte :
X 0,2**



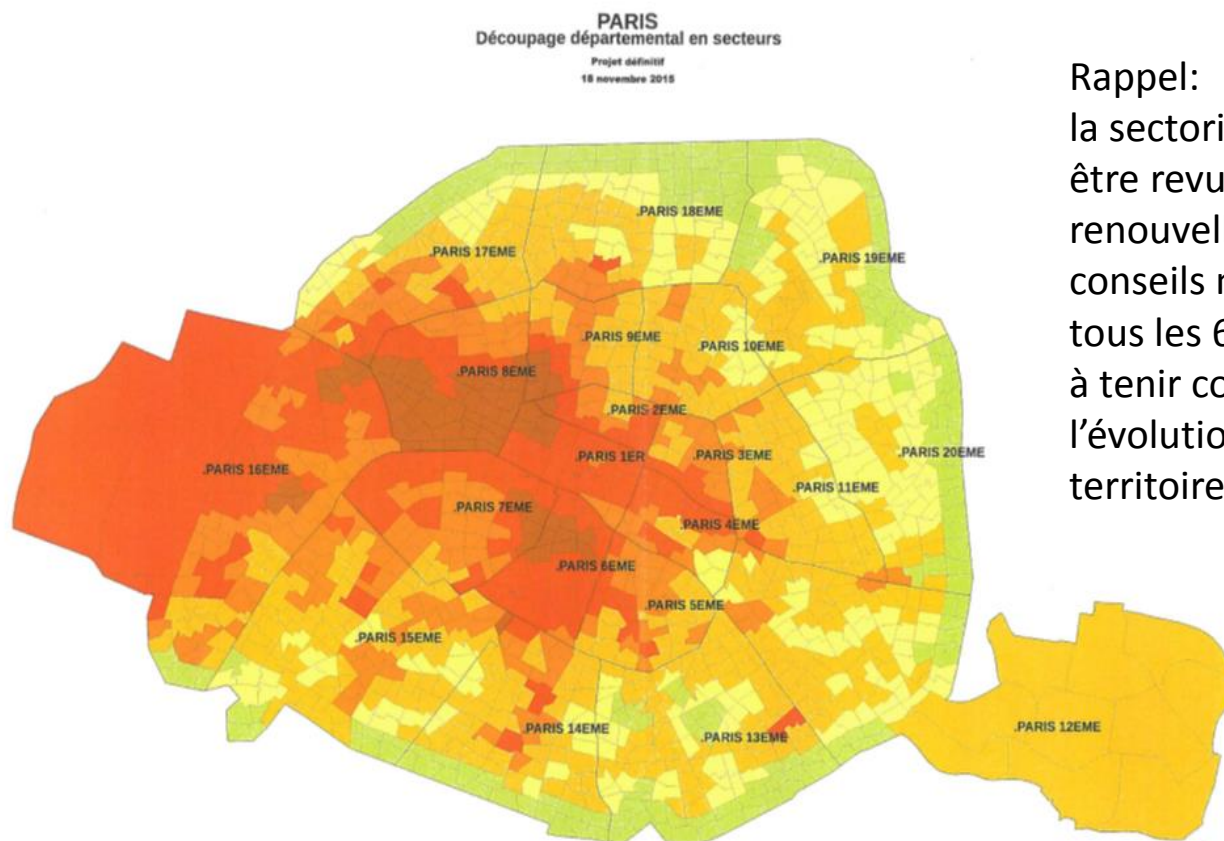
Les 38 catégories

| | |
|--|-------------|
| Magasins et lieux de vente | MAG |
| boutiques et magasins sur rue. | MAG1 |
| commerces sans accès direct sur la rue. | MAG2 |
| magasins appartenant à un ensemble commercial. | MAG3 |
| magasins de grande surface (surface principale comprise entre 400 et 2500 m²). | MAG4 |
| magasins de très grande surface (surface principale supérieure ou égale à 2500 m²). | MAG5 |
| stations-service, stations de lavage et assimilables. | MAG6 |
| marchés. | MAG7 |
| Bureaux et locaux divers assimilables | BUR |
| locaux à usage de bureaux d'agencement ancien. | BUR1 |
| locaux à usage de bureaux d'agencement récent. | BUR2 |
| locaux assimilables à des bureaux mais présentant des aménagements spécifiques. | BUR3 |
| Lieux de dépôt ou de stockage et parcs de stationnement | DEP |
| lieux de dépôt à ciel ouvert et terrains à usage commercial ou industriel. | DEP1 |
| lieux de dépôt couverts. | DEP2 |
| parcs de stationnement à ciel ouvert. | DEP3 |
| parcs de stationnement couverts. | DEP4 |
| installations spécifiques de stockage. | DEP5 |
| ateliers et autres locaux assimilables | ATE |
| Ateliers artisanaux. | ATE1 |
| locaux utilisés pour une activité de transformation, de manutention ou de maintenance. | ATE2 |
| chenils, viviers et autres locaux assimilables. | ATE3 |

| | |
|--|------------|
| Hôtels et locaux assimilables | HOT |
| hôtels « confort » (4 étoiles et plus, ou confort identique). | HOT1 |
| hôtels « supérieur » (2 ou 3 étoiles, ou confort identique). | HOT2 |
| hôtels « standard » (1 étoile, ou confort identique). | HOT3 |
| foyers d'hébergement, centres d'accueil, auberges de jeunesse. | HOT5 |
| hôtels-clubs, villages de vacances et résidences hôtelières. | HOT6 |
| Établissements de spectacles, de sports et de loisirs | SPE |
| salles de spectacles et locaux assimilables. | SPE1 |
| établissements ou terrains réservés à la pratique d'un sport ou à usage de spectacles sportifs. | SPE2 |
| salles de loisirs diverses. | SPE3 |
| terrains de camping confortables (3 étoiles et plus, ou confort identique). | SPE4 |
| terrains de camping ordinaires (1 ou 2 étoiles, ou confort identique). | SPE5 |
| établissements de détente et de bien-être. | SPE6 |
| centres de loisirs, centres de colonies de vacances, maisons de jeunes. | SPE7 |
| Établissements d'enseignement et locaux assimilables | ENS |
| écoles et institutions privées exploitées dans un but non lucratif. | ENS1 |
| établissements d'enseignement à but lucratif. | ENS2 |
| Cliniques et établissements du secteur sanitaire et social | CLI |
| cliniques et établissements hospitaliers. | CLI1 |
| centres médico-sociaux, centres de soins, crèches, haltes-garderies. | CLI2 |
| maisons de repos, maisons de retraite (médicalisées ou non). | CLI3 |
| centres de rééducation, de thalassothérapie, établissements thermaux. | CLI4 |
| Carrières et établissements industriels non évalués selon la méthode comptable | IND |
| établissements industriels nécessitant un outillage important autres que les carrières et assimilés. | IND1 |
| carrières et établissements assimilables. | IND2 |



Les secteurs (exemple parisien)



Rappel:
la sectorisation peut-être revue à chaque renouvellement des conseils municipaux = tous les 6 ans, de façon à tenir compte de l'évolution des territoires



Les grilles tarifaires (exemples de grille tarifaire 75 et 72)

| Catégorie\Secteur | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|-------------------|-------|-------|--------|--------|-------|--------|
| ATE1 | 82,6 | 148,2 | 191,3 | 276 | 291,4 | 350,5 |
| ATE2 | 127,8 | 176,9 | 195 | 247,6 | 247,6 | 301,5 |
| ATE3 | 180 | 180 | 180 | 180 | 180 | 180 |
| BUR1 | 181 | 267,6 | 333,9 | 392,7 | 445,3 | 524,6 |
| BUR2 | 291,8 | 314,2 | 394,2 | 498,6 | 585 | 633,2 |
| BUR3 | 162,8 | 263,6 | 334,1 | 375,2 | 441,4 | 491,2 |
| CLI1 | 209,5 | 209,9 | 301 | 301 | 451,1 | 451,1 |
| CLI2 | 161 | 225,8 | 277,8 | 395,3 | 425,8 | 474,4 |
| CLI3 | 253,2 | 253,2 | 253,2 | 271,3 | 271,3 | 271,3 |
| CLI4 | 198,2 | 198,2 | 198,2 | 221,7 | 221,7 | 221,7 |
| DEP1 | 25 | 75,9 | 197,3 | 206,2 | 206,2 | 590,3 |
| DEP2 | 186,6 | 186,6 | 228,8 | 302,3 | 217,1 | 402,3 |
| DEP3 | 43,4 | 71,5 | 184,8 | 184,8 | 184,8 | 449 |
| DEP4 | 62,3 | 112,2 | 120,3 | 139,6 | 172,3 | 172,3 |
| DEP5 | 223 | 223 | 238,7 | 367,1 | 367,1 | 367,1 |
| ENS1 | 123,3 | 154,8 | 223 | 251,3 | 251,3 | 453,2 |
| ENS2 | 213,1 | 241,9 | 292,2 | 405 | 405 | 405 |
| HOT1 | 226,4 | 226,4 | 226,4 | 246,7 | 269,2 | 354,6 |
| HOT2 | 126,1 | 126,1 | 155 | 159,5 | 179,8 | 202,8 |
| HOT3 | 78,6 | 84,5 | 96,5 | 110 | 124,6 | 149 |
| HOT4 | 121,9 | 136,6 | 136,6 | 168 | 174,1 | 174,1 |
| HOT5 | 252,2 | 280,2 | 443,1 | 452,5 | 452,5 | 452,5 |
| IND1 | 92,3 | 92,3 | 129,1 | 129,1 | 129,1 | 129,1 |
| IND2 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 |
| MAG1 | 180,6 | 284,4 | 366,8 | 445,2 | 583,8 | 923,5 |
| MAG2 | 113,8 | 316,9 | 316,9 | 444,7 | 550,3 | 812,9 |
| MAG3 | 678,5 | 678,5 | 1111,2 | 1111,2 | 1380 | 1603 |
| MAG4 | 129,5 | 204,6 | 263,8 | 328,1 | 581,6 | 1174,7 |
| MAG5 | 253,6 | 253,6 | 253,6 | 257,5 | 485,6 | 637 |
| MAG6 | 55 | 114,5 | 230,4 | 232,2 | 232,2 | 232,2 |
| MAG7 | 77,6 | 77,6 | 77,6 | 77,6 | 77,6 | 77,6 |
| SPE1 | 156,6 | 183,8 | 229,5 | 229,5 | 240 | 301,6 |
| SPE2 | 194,3 | 194,3 | 213,3 | 288,2 | 292,7 | 402,5 |
| SPE3 | 184,1 | 184,1 | 223,6 | 269,1 | 330,2 | 525,5 |
| SPE4 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| SPE5 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| SPE6 | 228,6 | 228,6 | 283,1 | 311,8 | 356,5 | 440,7 |
| SPE7 | 79,1 | 183,2 | 244,3 | 244,3 | 246,5 | 246,5 |

| Catégories | Tarifs (€ / m ²) | | | | | |
|------------|------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | Secteur 1 | Secteur 2 | Secteur 3 | Secteur 4 | Secteur 5 | Secteur 6 |
| ATE1 | 24,2 | 30,9 | 45,9 | 62,0 | 73,1 | 85,3 |
| ATE2 | 27,4 | 33,7 | 48,5 | 50,8 | 62,3 | 77,0 |
| ATE3 | 17,3 | 22,1 | 25,2 | 28,3 | 33,4 | 39,4 |
| BUR1 | 83,4 | 97,1 | 122,0 | 127,7 | 136,2 | 148,1 |
| BUR2 | 79,8 | 105,3 | 117,1 | 131,1 | 145,1 | 159,1 |
| BUR3 | 85,0 | 97,0 | 127,1 | 147,8 | 168,5 | 177,7 |
| CLI1 | 152,5 | 152,5 | 152,5 | 152,5 | 152,5 | 152,5 |
| CLI2 | 31,2 | 43,0 | 55,4 | 88,6 | 114,5 | 159,5 |
| CLI3 | 56,9 | 65,1 | 69,3 | 82,5 | 95,6 | 108,9 |
| CLI4 | 67,0 | 67,0 | 67,0 | 67,0 | 67,0 | 67,0 |
| DEP1 | 3,5 | 11,2 | 12,7 | 18,1 | 33,0 | 42,2 |
| DEP2 | 27,9 | 30,1 | 41,9 | 48,5 | 57,8 | 72,0 |
| DEP3 | 3,6 | 26,6 | 33,8 | 34,2 | 49,9 | 60,8 |
| DEP4 | 20,7 | 24,8 | 32,3 | 41,2 | 61,3 | 63,8 |
| DEP5 | 12,6 | 22,2 | 28,0 | 35,3 | 44,5 | 56,1 |
| ENS1 | 24,2 | 27,9 | 29,1 | 36,0 | 42,9 | 50,4 |
| ENS2 | 26,6 | 37,7 | 53,4 | 89,6 | 125,7 | 156,5 |
| HOT1 | 40,1 | 74,6 | 99,0 | 114,9 | 133,9 | 146,8 |
| HOT2 | 28,9 | 53,8 | 71,4 | 82,9 | 96,6 | 105,9 |
| HOT3 | 23,5 | 35,8 | 40,7 | 54,3 | 67,9 | 84,2 |
| HOT4 | 24,7 | 46,1 | 61,1 | 71,0 | 82,7 | 90,7 |
| HOT5 | 61,0 | 78,8 | 88,3 | 116,1 | 142,3 | 168,4 |
| IND1 | 32,4 | 32,4 | 32,4 | 32,4 | 32,4 | 32,4 |
| IND2 | 5,1 | 5,1 | 5,1 | 5,1 | 5,1 | 5,1 |
| MAG1 | 51,3 | 82,5 | 109,5 | 130,5 | 156,7 | 232,3 |
| MAG2 | 42,8 | 72,3 | 104,8 | 117,6 | 124,6 | 148,4 |
| MAG3 | 87,0 | 142,8 | 228,8 | 349,2 | 477,8 | 685,1 |
| MAG4 | 27,0 | 49,4 | 66,0 | 97,5 | 100,6 | 179,9 |
| MAG5 | 24,0 | 48,9 | 61,8 | 74,6 | 87,5 | 160,1 |
| MAG6 | 43,3 | 43,3 | 43,3 | 43,3 | 43,3 | 43,3 |
| MAG7 | 98,2 | 98,2 | 98,2 | 98,2 | 98,2 | 98,2 |
| SPE1 | 18,5 | 22,9 | 24,6 | 29,6 | 42,1 | 54,6 |
| SPE2 | 7,2 | 30,5 | 41,5 | 62,6 | 74,7 | 104,0 |
| SPE3 | 19,2 | 22,7 | 37,1 | 51,4 | 70,3 | 80,4 |
| SPE4 | 1,8 | 1,8 | 1,8 | 1,8 | 1,8 | 1,8 |
| SPE5 | 1,4 | 1,4 | 1,4 | 1,4 | 1,4 | 1,4 |
| SPE6 | 26,7 | 31,2 | 46,0 | 67,0 | 87,9 | 118,9 |
| SPE7 | 18,2 | 21,5 | 35,1 | 48,6 | 66,5 | 76,1 |



Les dispositifs correctifs

Neutralisation

- **Objectif:** pas de transfert de charges fiscales entre locaux révisés et non révisés (habitation, indus)
- **Moyen :** coefficient égal, pour chaque imposition, à:

$$\frac{\Sigma \text{ VL révisées imposables en système antérieur}}{\Sigma \text{ VL révisées imposables en système révisé}}$$

« Planchonnement »

- **Objectif:** réduire les hausses de base d'imposition, sans impact budgétaire pour les CT
- **Moyen:** abattement de 50% de la différence de VL avant/ après, soit:

$$+= (\text{VL 2017 non révisée} - \text{VL 2017 révisée neutralisée}) \times 0,5$$

Lissage

- **Objectif:** réduire les hausses de base d'imposition, sans impact budgétaire pour les CT
- **Moyen:** réduction des écarts de cotisation par 10^{ème}, soit:

$$\text{Pas de lissage} = \frac{\text{cotisation 2017 théorique} - \text{cotisation « révisée »}}{10}$$

Fin du dispositif si révision locaux H

**La neutralisation s'applique à la base nette, par exemple pour la TFPB, le coefficient est calculé sur la valeur locative après abattement de 50% et non la valeur locative brute*

2 possibilités:

-1: pas de nouvelle déclaration, fin du dispositif en 2025

-2: nouvelle déclaration (post 1^{er} janvier 2017): perte du planchonnement en N+1

Idem planchonnement pour la fin du dispositif



Précisions sur les correctifs:

Les coefficients de neutralisation sont calculés à partir des impositions 2017.

Ils n'évolueront pas jusqu'à leur disparition (= entrée en vigueur de la révision des locaux H)

Cela signifie que la dynamique des bases, liée à l'actualisation permanente, devrait profiter aux collectivités

Cette dynamique est toutefois impossible à évaluer aujourd'hui (les loyers commerciaux n'évoluant pas de la même façon pour chaque catégorie). Il faudra attendre la première mise à jour en 2018 pour connaître une première tendance

Les constructions nouvelles, changements d'affectation, modifications de surface donnant lieu à une nouvelle déclaration du propriétaire se traduiront par une application directe de la VL révisée neutralisée en N+1.

Cela signifie que les baisses ou hausses de cotisation interviendront plus rapidement

Les éventuels effets d'aubaine seront à analyser à compter des impositions 2018 (MAJ 2017).



Focus sur les coefficients de localisation

Ceux-ci peuvent être modifiés chaque année sur proposition des commissions locales.

La première modification possible par rapport aux paramètres actuels interviendra en 2018, c'est-à-dire que les commissions devront être saisis d'ici peu (été-Automne 2017)

Rappel:

- les coefficients peuvent varier de 0,7 à 1,3. Ils sont établis par parcelle, unité plus fine que la section cadastrale.
- Les coefficients fixés en 2018 n'auront pas d'impacts sur les dispositifs de neutralisation et de lissage, les impacts seront soit financés par les contribuables (coefficient >1), soit par la collectivité (coefficient < 1)
- Les décisions doivent être valablement motivées, il n'est pas possible par exemple d'utiliser les coefficients comme levier budgétaire.

La définition de coefficient de localisation vise donc à corriger des différences de commercialité tangibles à l'intérieur d'une même section, ou d'autres situations particulières.

Cela peut par exemple être nécessaire lorsque la sous-représentation de la catégorie MAG1 dans une section a conduit à un rattachement à un secteur tarifaire qui n'est pas forcément pertinent pour d'autres catégories de locaux présentes dans la section, dès lors que ceux-ci sont établis dans des parcelles spécifiques.





Les impacts de la révision pour les collectivités

Concernant les impôts fonciers (TF/TH/CFE/TEOM):

Un impact neutre => chaque collectivité recevra en 2017 le même produit fiscal qu'elle aurait perçu sans application de la révision

Concernant la répartition de la CVAE:

Impacts qui seront difficilement mesurables sachant que sont menées en parallèle:

- Une fiabilisation de la données « effectifs »
- Une refonte potentielle de la répartition de la CVAE au niveau des GFI

Impacts sur les indicateurs financiers (potentiel fiscal, effort fiscal):

Sans objet tant que la révision des locaux H n'est pas appliquée en raison de la neutralisation.

⇒ De fait le volume des bases sur une commune est le même avant/après révision.

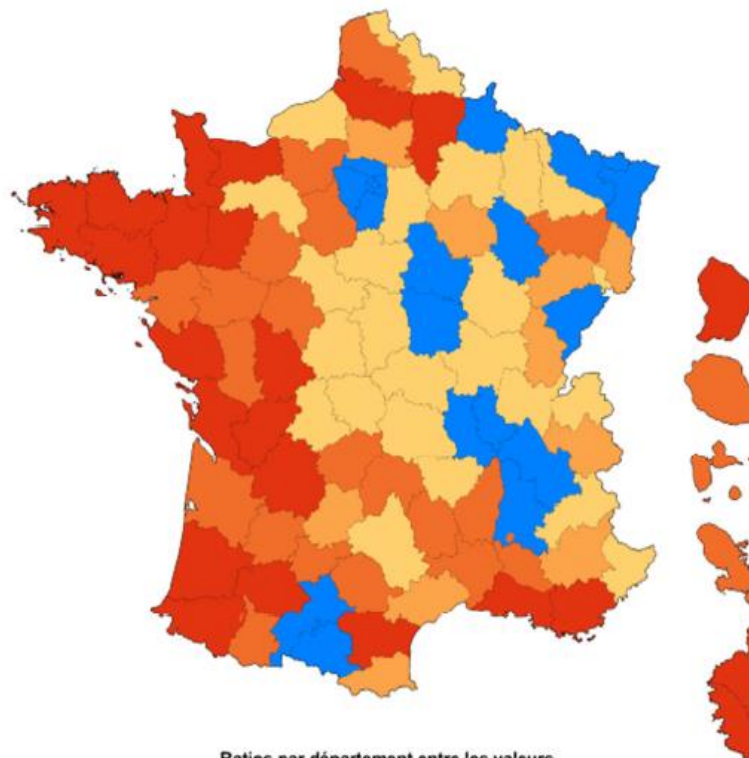
Dans l'hypothèse d'une application des deux systèmes, effet de rattrapage probable pour l'Ouest, qui était proportionnellement beaucoup plus pauvre qu'aujourd'hui au moment de la dernière révision (1^{er} janvier 1970)





Carte n° 2 : évolution simulée des valeurs locatives
des locaux professionnels

Un effet de rattrapage notable pour l'Ouest de la France, des évolutions moindres dans l'Est et en IDF



Ratios par département entre les valeurs révisées et les valeurs 1970 actualisées pour 2014 (données provisoires)



Ratio national : 2,87

Source : Cour des comptes d'après DGFIP



Les impacts de la révision pour les contribuables: retour sur les dernières simulations de la DGFIP

Précautions de lecture:

- 1- les simulations DGFIP **ne prennent pas en compte les dispositifs de lissage**
- 2- Les données fournies constituent des **moyennes qui agglomèrent des situations individuelles très variées, soit à l'intérieur d'un secteur, d'une catégorie, ou même d'une commune.**
- 3- **Les simulations comprenaient des valeurs locatives établies sur des bases qui n'étaient pas à jour en système non révisé.** Ces défauts ont été a priori corrigés en partie dans les simulations en 2016, suite aux rectifications opérés par les services, avec des différences notables dans les évolutions retranscrites.

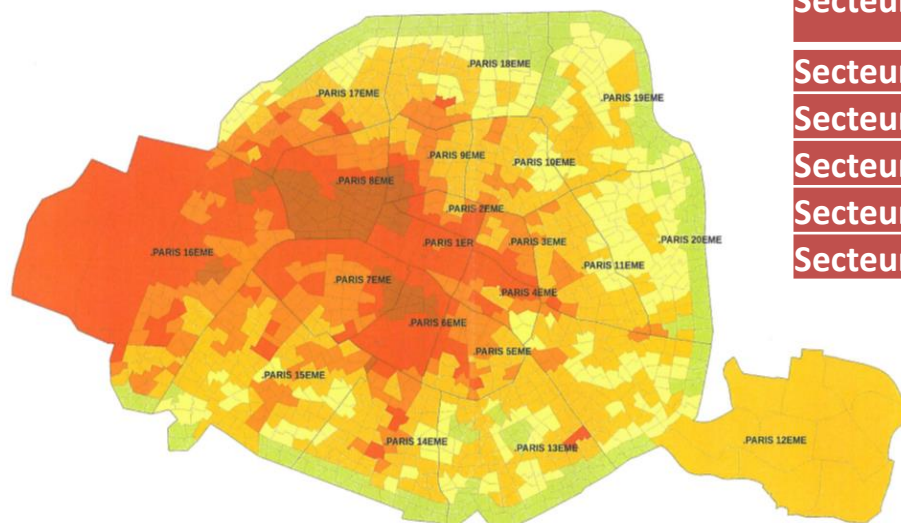
=> Seul l'examen des données individuelles, disponibles cet été, permettra d'analyser correctement les variations





A titre d'exemple, à Paris, la catégorie MAG1 est donnée perdante avec une évolution de +27,3%. Néanmoins, cette moyenne masque notamment le fait qu'en secteur périphérique, ces catégories voient leur cotisation diminuer.

PARIS
Découpage départemental en secteurs
Projet définitif
18 novembre 2015



Légende

- Secteur 1
- Secteur 2
- Secteur 3
- Secteur 4
- Secteur 5
- Secteur 6

| Secteur | Nbr de locaux | Evolution moyenne de cotisation (en €) | Evolution moyenne de cotisation (en %) |
|-----------|---------------|--|--|
| Secteur 1 | 1 183 | - 236,0 | - 29,9 |
| Secteur 2 | 5 623 | - 4,0 | - 0,4 |
| Secteur 3 | 21 341 | 146,0 | 16,6 |
| Secteur 4 | 11 997 | 276,0 | 26,0 |
| Secteur 5 | 10 267 | 512,0 | 37,0 |



L'actualisation des simulations de la DGFIP illustre en outre une inversion du rapport gagnants/perdants sur la CFE

En cotisation foncière des entreprises

Simulations 2015 (pour mémoire)

| Nombre total d'établissements | Nombre d'établissements impactés | Nombre d'établissements dont la cotisation augmente | Nombre d'établissements dont la cotisation augmente (en%) | Nombre d'établissements dont la cotisation baisse | Nombre d'établissements dont la cotisation baisse (en%) |
|-------------------------------|----------------------------------|---|---|---|---|
| 4 481 638 | 1 158 746 | 599 631 | 51,7 | 559 115 | 48,3 |

Simulations 2016

| Nombre total d'établissements | Nombre d'établissements impactés | Nombre d'établissements dont la cotisation augmente | Nombre d'établissements dont la cotisation augmente (en%) | Nombre d'établissements dont la cotisation baisse | Nombre d'établissements dont la cotisation baisse (en%) |
|-------------------------------|----------------------------------|---|---|---|---|
| 4 481 638 | 1 219 563 | 577 169 | 47,3 | 642 394 | 52,7 |





Autres changements concernant les catégories entre 2015 et 2016

| Sous-groupe | Libellé | Evolution de cotisation en % (en 2016) | Evolution de cotisation en % (en 2015) | Nombre de locaux (en 2016) | Poids des locaux dans la population totale (en 2016) |
|-------------|---|--|--|----------------------------|--|
| IND | ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS N'ETANT PAS EVALUES SELON LA METHODE COMPTABLE | - 7,9 % | - 16,8 % | 15 023 | 0,5 % |
| ATE | ATELIERS ET AUTRES LOCAUX ASSIMILABLES | - 3,4 % | - 5,5 % | 273 815 | 9,0 % |
| HOT | HOTELS ET LOCAUX ASSIMILABLES | 2,9 % | - 3,6 % | 144 066 | 4,7 % |
| SPE | ETABLISSEMENTS DE SPECTACLES, DE SPORTS ET DE LOISIRS ET AUTRES LOCAUX ASSIMILABLES | 2,9 % | 14,2 % | 59 408 | 1,9 % |
| BUR | BUREAUX ET LOCAUX DIVERS ASSIMILABLES | 3,7 % | - 3,3 % | 804 270 | 26,3 % |
| EXC | LOCAUX EXCEPTIONNELS EVALUES PAR APPRECIATION DIRECTE | 3,9 % | 22,3 % | 10 382 | 0,3 % |
| MAG | MAGASINS ET LIEUX DE VENTE | 4,0 % | - 3,8 % | 1 054 272 | 34,5 % |
| DEP | LIEUX DE DEPOT OU DE STOCKAGE ET PARCS DE STATIONNEMENT | 11,4 % | 5,0 % | 605 724 | 19,8 % |
| ENS | ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT ET LOCAUX ASSIMILABLES | 12,4 % | 28,0 % | 23 848 | 0,8 % |
| CLI | CLINIQUES ET ETABLISSEMENTS DU SECTEUR SANITAIRE ET SOCIAL | 30,5 % | 44,0 % | 66 733 | 2,2 % |
| TOTAL | | | | 3 057 541 | 100,0 % |





Évolutions pour chaque catégorie (2016)

| catégorie | Évolution moyenne en % | Nombre de locaux | Part dans la population totale de locaux |
|-----------|------------------------|------------------|--|
| MAG5 | -16,3 | 5 720 | 0,2% |
| DEP5 | -13,0 | 18 478 | 0,6% |
| MAG4 | -12,2 | 52 050 | 1,7% |
| IND2 | -9,7 | 889 | 0,0% |
| HOT2 | -9,5 | 25 936 | 0,8% |
| SPE5 | -9,3 | 3 806 | 0,1% |
| HOT3 | -8,6 | 11 821 | 0,4% |
| SPE3 | -8,3 | 11 242 | 0,4% |
| IND1 | -7,8 | 14 134 | 0,5% |
| MAG7 | -7,1 | 8 056 | 0,3% |
| HOT1 | -6,4 | 3 950 | 0,1% |
| ATE2 | -5,5 | 101 101 | 3,3% |
| BUR2 | -4,9 | 178 217 | 5,8% |
| SPE4 | -4,2 | 4 843 | 0,2% |
| SPE1 | -3,8 | 7 756 | 0,3% |
| DEP2 | -3,4 | 304 168 | 9,9% |
| SPE6 | -2,9 | 2 484 | 0,1% |
| ATE1 | -2,3 | 170 675 | 5,6% |
| MAG6 | -0,4 | 14 079 | 0,5% |

| catégorie | Évolution moyenne en % | Nombre de locaux | Part dans la population totale de locaux |
|-----------|------------------------|------------------|--|
| CLI1 | 1,3 | 4 101 | 0,1% |
| MAG2 | 1,8 | 43 671 | 1,4% |
| MAG1 | 2,2 | 866 898 | 28,4% |
| ATE3 | 3,6 | 2 039 | 0,1% |
| EXC1 | 3,9 | 10 382 | 0,3% |
| BUR1 | 6,1 | 598 825 | 19,6% |
| BUR3 | 6,3 | 27 228 | 0,9% |
| HOT5 | 7,0 | 89 881 | 2,9% |
| CLI4 | 7,1 | 1 763 | 0,1% |
| SPE7 | 8,6 | 16 974 | 0,6% |
| ENS1 | 11,6 | 16 594 | 0,5% |
| HOT4 | 13,5 | 12 478 | 0,4% |
| ENS2 | 14,1 | 7 254 | 0,2% |
| SPE2 | 17,3 | 12 303 | 0,4% |
| DEP4 | 20,2 | 156 674 | 5,1% |
| CLI2 | 25,6 | 20 394 | 0,7% |
| DEP1 | 36,5 | 28 732 | 0,9% |
| CLI3 | 36,9 | 40 475 | 1,3% |
| DEP3 | 40,8 | 97 672 | 3,2% |
| MAG3 | 47,8 | 63 798 | 2,1% |





Exemple de calcul de cotisations révisées pour 2 locaux:

- Un magasin situé dans le Marais de 44m²
- Un magasin situé en QPV dans le 19^{ème} arrondissement de 79m²

Les évolutions présentées ne comprennent pas les éventuelles variations liées à l'actualisation des tarifs, ni à l'éventuelle application de coefficient de localisation. Ces variations ne modifieraient pas le calcul du lissage, elles s'ajoutent aux variations existantes.

*Par simplification, un seul calcul de VL pour la TFPB et la TEOM mais il faudrait distinguer la TFPB communale, la TEOM, et la TFPB départementale (rappel: **coefficients de neutralisation par taxe et par collectivité**),*

Les coefficients de neutralisation sont prévisionnels, ils peuvent ne pas correspondre à ceux qui seront calculés pour les impositions établies en 2017.





Etape 1: Valeur locative 1970 pour les deux locaux

| | Boutique Marais | Boutique QPV |
|--|---------------------|---------------------|
| Surface pondérée | 40m2 | 79m2 |
| X | X | X |
| Tarif au m2 du local-type de référence | 16,65 | 12,34 |
| = | = | = |
| Valeur locative 1970 | 666 | 901 |
| X | X | X |
| Coefficient amalgamé | 3,09 | 3,09 |
| = | = | = |
| Valeur locative CFE | <u>2 059</u> | <u>2 786</u> |
| X | X | X |
| Coefficient de revalorisation 1980 | 2,23 | 2,23 |
| = | = | = |
| Valeur locative brute annualisée | 4 592 | 6 213 |
| /2 = | /2 = | /2 = |
| Base nette Taxe foncière | <u>2 296</u> | <u>3 106</u> |





Étape 2: Cotisations 2017 non révisées pour les deux locaux

Taux consolidé avec frais de gestion TFPB (commune + département + TEOM) : 21,34%

Taux consolidé CFE: 21,27%

| | Cotisation 2017 non révisée TFPB | Cotisation 2017 non révisée CFE |
|----------------|----------------------------------|---------------------------------|
| Magasin Marais | 490 | 438 |
| Magasin QPV | 663 | 592 |





Étape 3: Valeurs locatives révisées brutes de ces deux locaux MAG1

| | Boutique Marais | Boutique QPV |
|--|--|--|
| Surface principale | 36 | 67 |
| + Surface secondaire non couverte X 0,5 | $8 \times 0,5 = 4$ | $12 \times 0,5 = 6$ |
| = Surface pondérée | 40 | 79 |
| Secteur | 5 | 1 |
| Tarif au m2 (cf grille) | 583,8 | 180,6 |
| <u>VL brute révisée</u> = surface pondérée X Tarif au m2 | = $40 \times 583,8$ = <u>23 352</u> | = $79 \times 180,6$ = <u>13 184</u> |





Étape 4: Valeurs locatives révisées neutralisées

Les coefficients de neutralisation sont:

| | TFPB | CFE |
|--------------------------------------|----------|----------|
| Coefficient de neutralisation | 0,385921 | 0,173572 |

| | | Boutique Marais | Boutique QPV |
|------|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| TFPB | Base nette avant neutralisation (/2 pour TFPB) | =23 352 / 2 = 11 676 | = 13 184 /2= 6 592 |
| | Base nette après neutralisation | = 11 676 X 0,385921 = <u>4 506</u> | = 6 592 X 0,385921 = <u>2 544</u> |
| CFE | Base nette avant neutralisation | 23 352 | 13 184 |
| | Base nette après neutralisation | = 23 352 X 0,173572 = <u>4 053</u> | = 13 184 X 0,173572 = <u>2 288</u> |

NB: le coefficient de neutralisation sur la CFE est plus bas en raison du passage d'une VL non révisée basse (pas de coefficient d'actualisation départemental) à une VL brute, tandis que la taxe foncière, les deux VL, révisées et non révisées, subissent toutes deux l'abattement de 50%





Étape 5: calcul du planchonnement

Rappel consiste à réduire de moitié les écarts après révision (disparaît en 2026)

| | Boutique Marais | | Boutique QPV | |
|--|---|--|---|---|
| | TFPB | CFE | TFPB | CFE |
| Base nette révisée neutralisée | 4 506 | 4 053 | 2 544 | 2 288 |
| | + | + | + | + |
| Planchonnement = (base nette non révisée – base nette révisée) / 2 | $= (2\,296 - 4\,506) / 2$ $= -2\,210 / 2$ $= -1\,105$ | $= (2\,059 - 4\,053) / 2$ $= -1\,994 / 2$ $= -997$ | $= (3\,106 - 2\,544) / 2$ $= 562 / 2$ $= 281$ | $= (2\,786 - 2\,288) / 2$ $= 498 / 2$ $= 249$ |
| | = | = | = | = |
| Base révisée neutralisée planchonnée | 3 401 | 3 056 | 2 825 | 2 537 |





Étape 5: calcul du lissage

Rappel consiste à réduire lisser les variations sur 10 ans (disparaît en 2026)

Préalable : calcul de la cotisation planchonnée avant lissage

| | Boutique Marais | | Boutique QPV | |
|--|-----------------|--------|--------------|--------|
| | TFPB | CFE | TFPB | CFE |
| Base révisée neutralisée planchonnée | 3 401 | 3 056 | 2 544 | 2 288 |
| | X | X | X | X |
| Taux | 21,34% | 21,27% | 21,34% | 21,27% |
| | = | = | = | = |
| Cotisation révisée neutralisée planchonnée | 726 | 649 | 602 | 539 |





Calcul du pas de lissage :

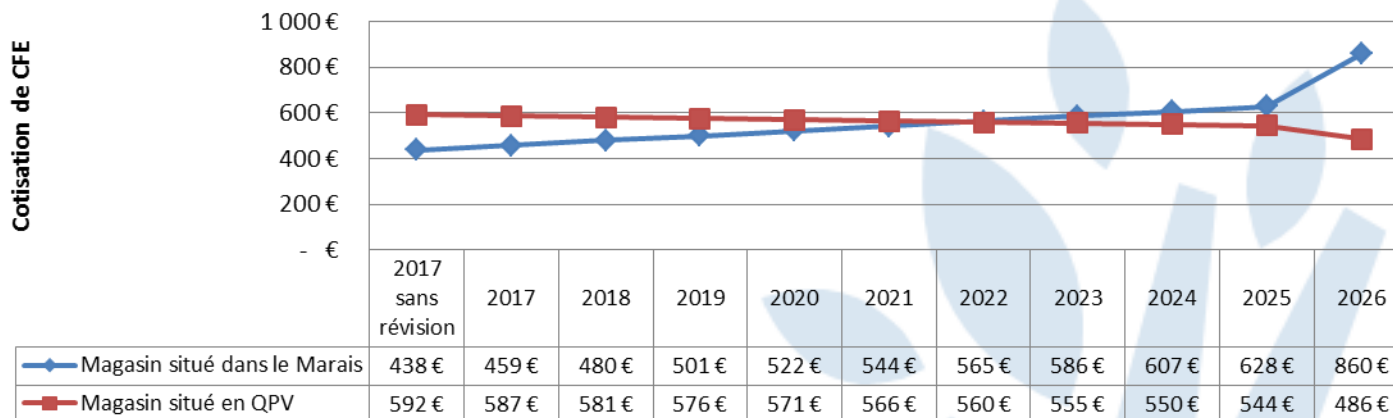
(Cotisation planchonnée – cotisation non révisée) /10

| | Boutique Marais | | Boutique QPV | |
|-----------------------------|-----------------|--------------|--------------|--------------|
| | TFPB | CFE | TFPB | CFE |
| Cotisation planchonnée | 726 | 649 | 602 | 539 |
| | - | - | - | - |
| Cotisation 2017 non révisée | 490 | 438 | 663 | 592 |
| | = | = | = | = |
| Delta à lisser | 236 | 211 | -61 | -53 |
| | /10 = | /10 = | /10 = | /10 = |
| Pas de lissage | 24 | 21 | -6 | -5 |

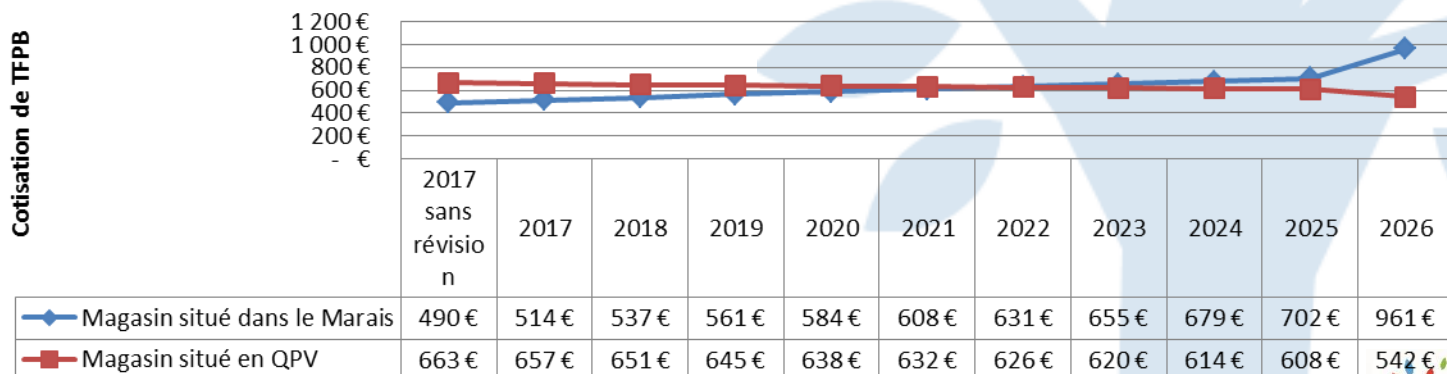




Impacts sur la CFE

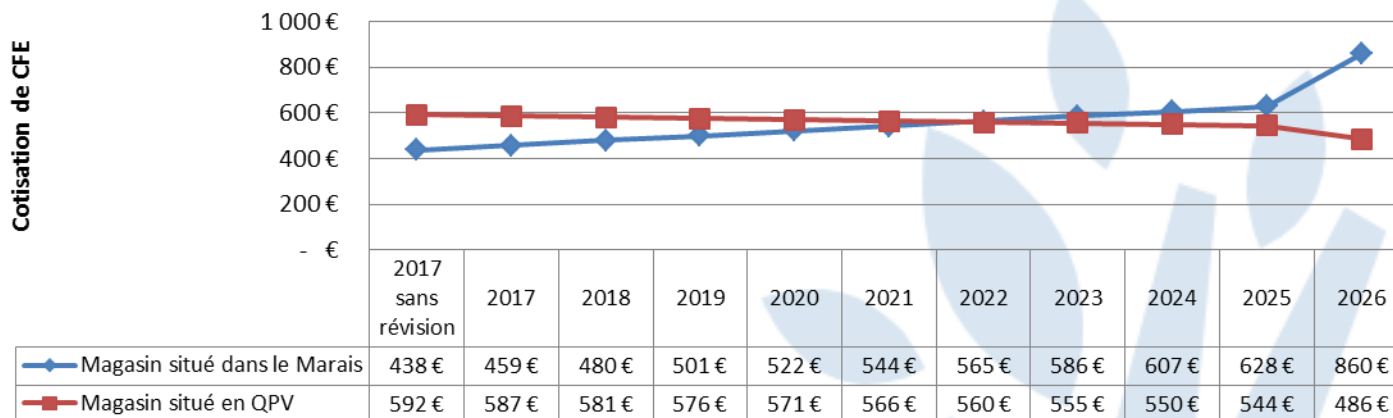


Impacts sur la TFPB

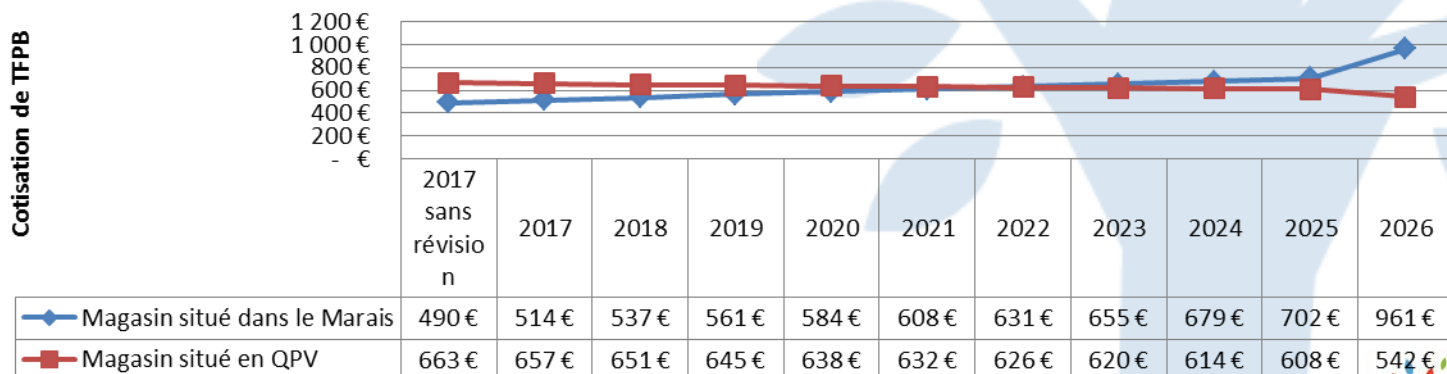




Impacts sur la CFE



Impacts sur la TFPB





La révision des valeurs locatives des locaux d'habitation

par Assane FALL

conseiller technique du département Finances et fiscalité locales de l'AMF





L'expérimentation de la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation

Une expérimentation dans 5 départements représentatifs de la diversité des territoires français

- **l'Orne:** département fortement rural avec une densité de population faible
- **la Charente-Maritime:** densité de population moyenne avec un tissu mixte à la fois urbain et rural
- **le Nord:** département urbain à forte densité de population, composé de territoires aux traits contrastés
- **le Val-de-Marne:** quasi exclusivement urbain (à l'exception de quelques petites communes) avec une forte densité de population
- **Paris:** exclusivement urbain avec une très forte densité de population





Rappel des objectifs de l'expérimentation tels que prévus par l'article 74 de la LFR 2013 :

- retracer les conséquences de la révision pour les contribuables, les collectivités locales et l'Etat
- examiner les modalités selon lesquelles la révision s'effectue à produit fiscal constant pour les collectivités locales
- mesurer les transferts de fiscalité entre les catégories de contribuables et l'impact de la révision sur les potentiels financier et fiscal des collectivités locales, la répartition des dotations de l'Etat et les instruments de péréquation
- pour le parc social, présenter des simulations reposant, notamment, sur les hypothèses d'application de tarifs déterminés en fonction de l'état du marché locatif ou de tarifs propres aux logements sociaux



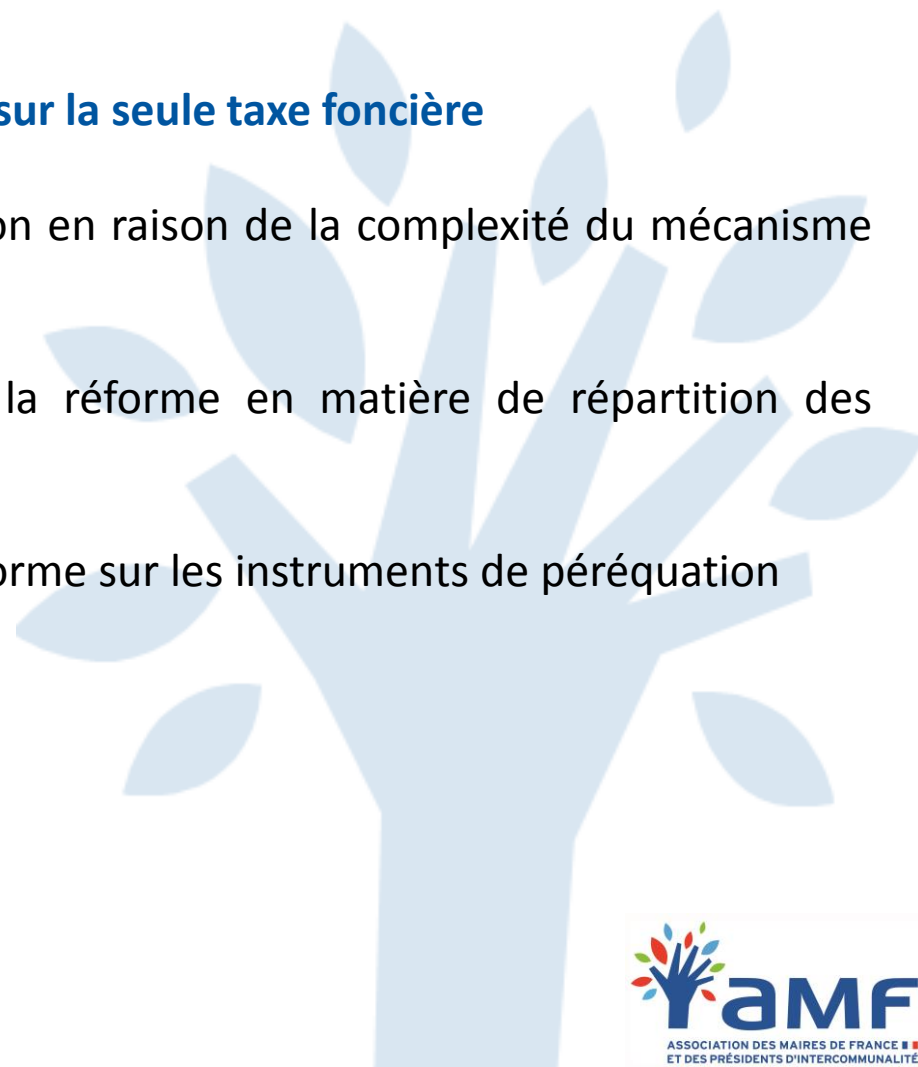


Des simulations réalisées sur la seule taxe foncière

Absence de simulations sur la taxe d'habitation en raison de la complexité du mécanisme de la taxe selon la DGFIP

Absence de simulations sur les effets de la réforme en matière de répartition des dotations de l'État

Absence de simulations sur les effets de la réforme sur les instruments de péréquation





Qualité des déclarations effectuées par les propriétaires bailleurs dans les 5 départements expérimentateurs :

- assez bonne qualité des déclarations relatives aux appartements et aux maisons
- qualité très moyenne des déclarations relatives aux dépendances isolées
- mauvaise qualité des déclarations relatives aux maisons exceptionnelles

- élargissement du panel de locaux pris en compte
 - déclarations attendues sur 2,1 M de locaux
 - 1,6 M de locaux déclarés
 - prise en compte de certaines informations déjà connues des 5,5 M de locaux d'habitation existants dans les 5 départements





Modalités d'évaluation des valeurs locatives

Classification des locaux d'habitation en 4 sous-groupes :

- les appartements (avec 18 catégories définies selon des critères de surface)
- les maisons (avec 16 catégories définies selon des critères de surface)
- les maisons exceptionnelles (avec 2 catégories définies selon des critères de surface)
- les dépendances isolées (avec 6 catégories définies selon des critères d'utilisation) : garage, box, parking privé / cave, cellier, buanderie / grenier / terrain de tennis / piscine / autres





Détermination des secteurs d'évaluation

- prise en compte de la catégorie des maisons la plus représentée d'une part, et de la catégorie des appartements la plus représentée, d'autre part: le total doit représenter 40 % des locaux d'habitation
- à défaut, « complètement » de ces 2 catégories par les autres catégories maisons et appartements les plus représentées jusqu'à atteindre 40 %





Classification de la commune au sein d'un même secteur locatif homogène

- lorsque le nombre de locaux des catégories les plus représentées est inférieur à 140
- ou lorsque ce nombre est supérieur à 140 mais que les loyers sont considérés comme homogènes

Division de la commune en plusieurs secteurs locatifs homogènes

- lorsque le nombre de locaux des catégories les plus représentées est supérieur à 140
- et que les loyers observés ne sont pas homogènes

Classification par capillarité pour les communes (ou sections cadastrales) ne comportant pas de locaux appartenant aux catégories les plus représentées ou qui en comportent un nombre « insuffisant »





Détermination des tarifs catégoriels (grille tarifaire)

- Calcul d'un tarif correspondant à un loyer pondéré moyen pour chaque catégorie de locaux au sein de chaque secteur pour chacune des deux grandes typologies de locaux (locaux appartenant au parc privé et locaux appartenant au parc social)
- « complètement » des tarifs absents par les tarifs du secteur « le plus proche »
- Prise en compte de la moyenne des tarifs des autres catégories du même sous-groupe au sein du même secteur si une catégorie ne dispose d'aucun tarif sur l'ensemble des secteurs





Détermination des secteurs locatifs et des grilles tarifaires selon 2 scénarii

Scénario 1 : seuls les loyers déclarés du parc privé sont pris en compte dans la détermination des secteurs d'évaluation et des grilles tarifaires des locaux du parc privé et des logements sociaux

Scénario 2 : Elaboration d'une sectorisation et d'une grille tarifaire spécifiques aux logements sociaux, différentes de celles établies sur la base des informations issues du parc privé.

Option de la DGFIP pour le scénario 1

- La DGFIP estime que la détermination de la valeur locative d'un local d'habitation n'a pas vocation à prendre en compte la situation personnelle de son occupant
- La DGFIP avance également des difficultés d'ordre technique (raretés de certaines typologies de biens, cartographie incohérente et peu lisible)





Valeurs locatives brutes tous départements confondus dans le scénario 1

Valeurs locatives brutes du sous groupes des locaux appartenant au parc privé

| Sous-groupe | Nombre de locaux | % de locaux | VL 1970 (en K€) | VL révisé (en K€) | Évolution des VL en % | Évolution des VL en montant |
|-------------------------|------------------|-------------|--------------------|----------------------|--------------------------|--------------------------------|
| Maisons | 1 316 712 | 28,4 | 4 088 259 | 11 646 753 | 184,9 | 7 758 494 |
| Appartements | 2 039 531 | 44 | 10294828 | 23 156 280 | 124,9 | 12 861 452 |
| Maisons exceptionnelles | 1 021 | 0 | 4 664 | 13 786 | 195,6 | 9 123 |
| Dépendances isolées | 1 279 806 | 27,6 | 897 747 | 3629 090 | 304,2 | 2 731 343 |
| Total | 4 637 070 | | 15 285 497 | 38 445 909 | 151,5 | 23 160 412 |



Valeurs locatives brutes du sous-groupe des locaux appartenant au parc social

| Sous-groupe | Nombre de locaux | % de locaux | VL 1970 (en K€) | VL révisé (en K€) | Évolution des VL en % | Évolution des VL en montant |
|-------------------------|------------------|-------------|------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------------|
| Maisons | 78 142 | 15 | 159 609 | 535 582 | 235,6 | 375 973 |
| Appartements | 400 657 | 76,7 | 1 714 001 | 3 730 572 | 117,7 | 2 016 570 |
| Maisons exceptionnelles | 51 | 0 | 402 | 863 | 114,8 | 461 |
| Dépendances isolées | 43 699 | 8,4 | 26 956 | 70 186 | 160,4 | 43 231 |
| Total | 522 549 | 100 | 1 900 968 | 4 337 203 | 128,23 | 2 436 235 |



Valeurs locatives brutes des locaux d'habitation tous départements confondus dans le scénario 2

Valeurs locatives brutes du sous groupes des locaux appartenant au parc privé

| Sous-groupe | Nombre de locaux | % de locaux | VL 1970 (en K€) | VL révisé (en K€) | Évolution des VL en % | Évolution des VL en montant |
|--------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-------------------|-----------------------|-----------------------------|
| Maisons | 1 316 712 | 28,4 | 4 088 259 | 11 646 753 | 184,9 | 7 758 494 |
| Appartements | 2 039 531 | 44 | 10294828 | 23 156 280 | 124,9 | 12 861 452 |
| Maisons exceptionnelles | 1 021 | 0 | 4 664 | 13 786 | 195,6 | 9 123 |
| Dépendances isolées | 1 279 806 | 27,6 | 897 747 | 3629 090 | 304,2 | 2 731 343 |
| Total | 4 637 070 | | 15 285 497 | 38 445 909 | 151,5 | 23 160 412 |





Valeurs locatives brutes du sous-groupe des locaux appartenant au parc social

| Sous-groupe | Nombre de locaux | % de locaux | VL 1970 (en K€) | VL révisé (en K€) | Evolution des VL en % | Evolution des VL en montant |
|-------------------------|------------------|-------------|--------------------|----------------------|--------------------------|--------------------------------|
| Maisons | 78 142 | 15 | 159 609 | 397 383 | 149 | 237 774 |
| Appartements | 400 657 | 76,7 | 1 714 001 | 1 82 3454 | 6,4 | 109 453 |
| Maisons exceptionnelles | 51 | 0 | 402 | 375 | -6,7 | -27 |
| Dépendances isolées | 43 399 | 8,4 | 26 956 | 34 248 | 27,1 | 7 292 |
| Total | 522 549 | 100 | 1 900 968 | 2 255 460 | 18,7 | 354 492 |





Impacts estimés de la révision sur les contribuables et les collectivités locales

Éléments pris en compte par la DGFIP dans le calcul des impacts :

- l'entrée en vigueur de la révision des VL des locaux d'habitation entrainera une redéfinition des VL des locaux professionnels: disparition du coefficient de neutralisation
- proposition d'un « rebasage » des taux pour éviter une trop forte augmentation des cotisations
- proposition d'un dispositif de neutralisation afin d'éviter un transfert de charge fiscale des locaux industriels (non révisés) vers les locaux professionnels et les locaux d'habitation révisés





Impacts estimés de la révision sur les contribuables

Les simulations ont été réalisées par la DGFIP selon 3 hypothèses

Variation des cotisations dans l'hypothèse 1

- Hypothèses 1: simulations effectuées sans « rebasage » des taux ni neutralisation des locaux industriels (hypothèse non retenue par la DGFIP)

| Nature de local | Nombre de locaux | % de locaux | Cotisation système 70 (en K€) | Cotisation révisée (en K€) | Évolution des cotisations en % | Évolution des cotisations en montant |
|---------------------------------|------------------|-------------|-------------------------------|----------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|
| Locaux d'habitation | 5 159 619 | 94,1% | 2 897 407 | 7 700 109 | 165,8% | 4 802 702 |
| Dont locaux du parc privé | 4 637 070 | | 2 598 077 | 6 926 908 | 166,6% | 4 328 831 |
| Dont locaux du parc social | 522 549 | | 299 330 | 773 201 | 158,3% | 473 871 |
| Locaux professionnels | 302 286 | 5,5% | 986 079 | 2 680 361 | 171,8% | 1 694 282 |
| Locaux industriels et au barème | 23 202 | 0,4% | 262 991 | 262 991 | 0% | 0 |
| Total | 5 485 107 | 100% | 4 146 477 | 10 643 461 | 156,7% | 6 496 984 |

Une hausse des cotisations de plus de 150 % serait insoutenable pour les contribuables et contraire à l'esprit de la réforme



Variation des cotisations dans l'hypothèse 2

- Hypothèse 2: simulations effectuées avec « rebasage » des taux mais sans neutralisation des locaux industriels (hypothèse non retenue par la DGFIP)

| Nature de local | Nombre de locaux | % de locaux | Cotisation système 70 (en K€) | Cotisation révisée (en K€) | Évolution des cotisations en % | Évolution des cotisations en montant |
|--|------------------|-------------|-------------------------------|----------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|
| Locaux d'habitation | 5 159 619 | 94,1% | 2 897 407 | 2 859 314 | - 1,3% | - 38 093 |
| Dont locaux du parc privé | 4 637 070 | 84,5% | 2 598 077 | 2 577 595 | - 0,8% | - 20 482 |
| Dont locaux du parc social | 522 549 | 9,5% | 299 330 | 281 719 | - 5,9% | - 17 611 |
| Locaux professionnels | 302 286 | 5,5% | 986 079 | 1 024 300 | 3,9% | 38 221 |
| Locaux industriels et au barème | 23 202 | 0,4% | 262 991 | 85 866 | - 67,4% | - 177 125 |
| Total | 5 485 107 | 100% | 4146477 | 3 969 480 | - 4,3% | - 176 997 |

Le « rebasage des taux permet d'éviter une trop forte évolution des cotisations



Variation des cotisations dans l'hypothèse 3

- Hypothèse 3: simulations effectuées avec « rebasage » et neutralisation des locaux industriels (hypothèse retenue par la DGFIP)

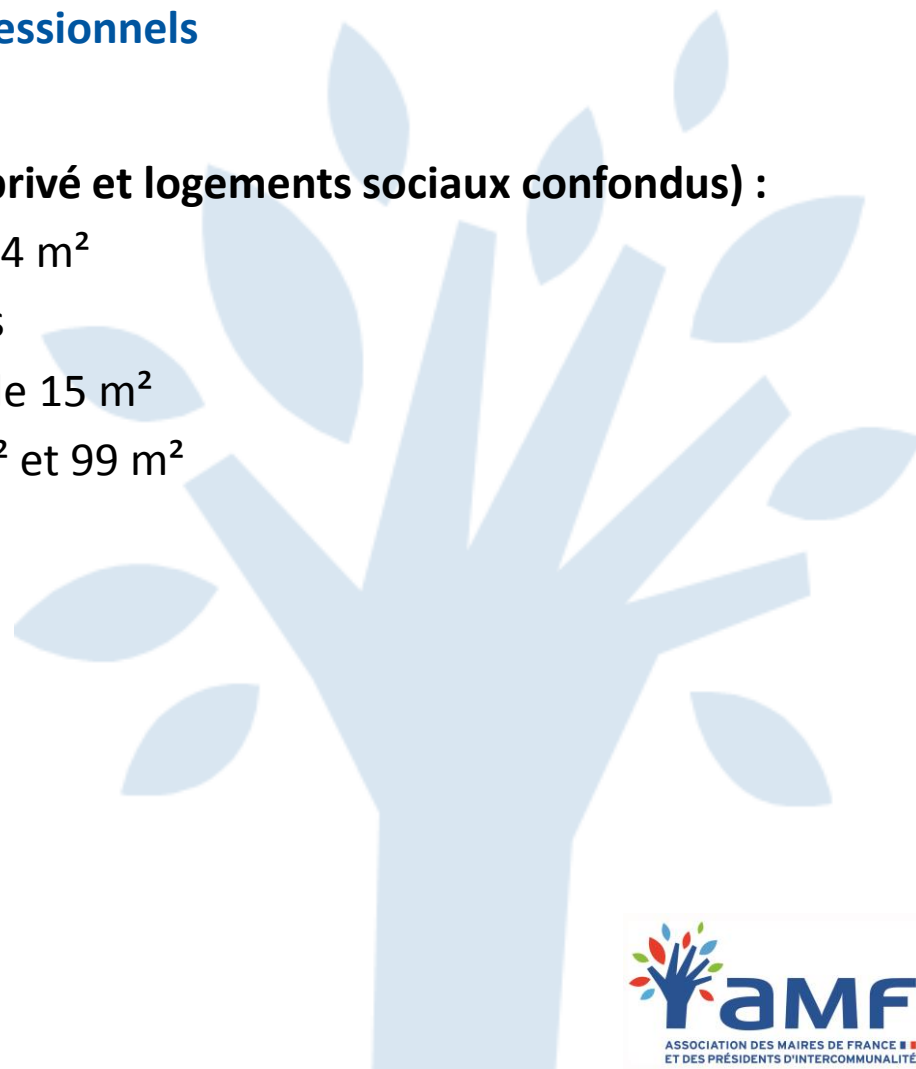
| Nature de local | Nombre de locaux | % de locaux | Cotisation système 70 (en K€) | Cotisation révisée (en K€) | Evolution des cotisations en % | Evolution des cotisations en montant |
|--|------------------|-------------|-------------------------------|----------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|
| Locaux d'habitation | 5 159 619 | 94,1% | 2 897 407 | 2 859 314 | - 1,3% | - 38 093 |
| Dont locaux du parc privé | 4 637 070 | 84,5% | 2 598 077 | 2 577 595 | - 0,8% | - 20 482 |
| Dont locaux du parc social | 522 549 | 9,5% | 299 330 | 281 719 | - 5,9% | - 17 611 |
| Locaux professionnels | 302 286 | 5,5% | 986 079 | 1 024 300 | 3,9% | 38 221 |
| Locaux industriels et au barème | 23 202 | 0,4% | 262 991 | 262 991 | 0% | 0 |
| Total | 5 485 107 | 100% | 4 146 477 | 4 146 605 | 0% | 128 |

La neutralisation permet de supprimer l'effet d'aubaine pour les locaux industriels



Variation contrastée des cotisations selon les catégories de locaux d'habitation et de locaux professionnels

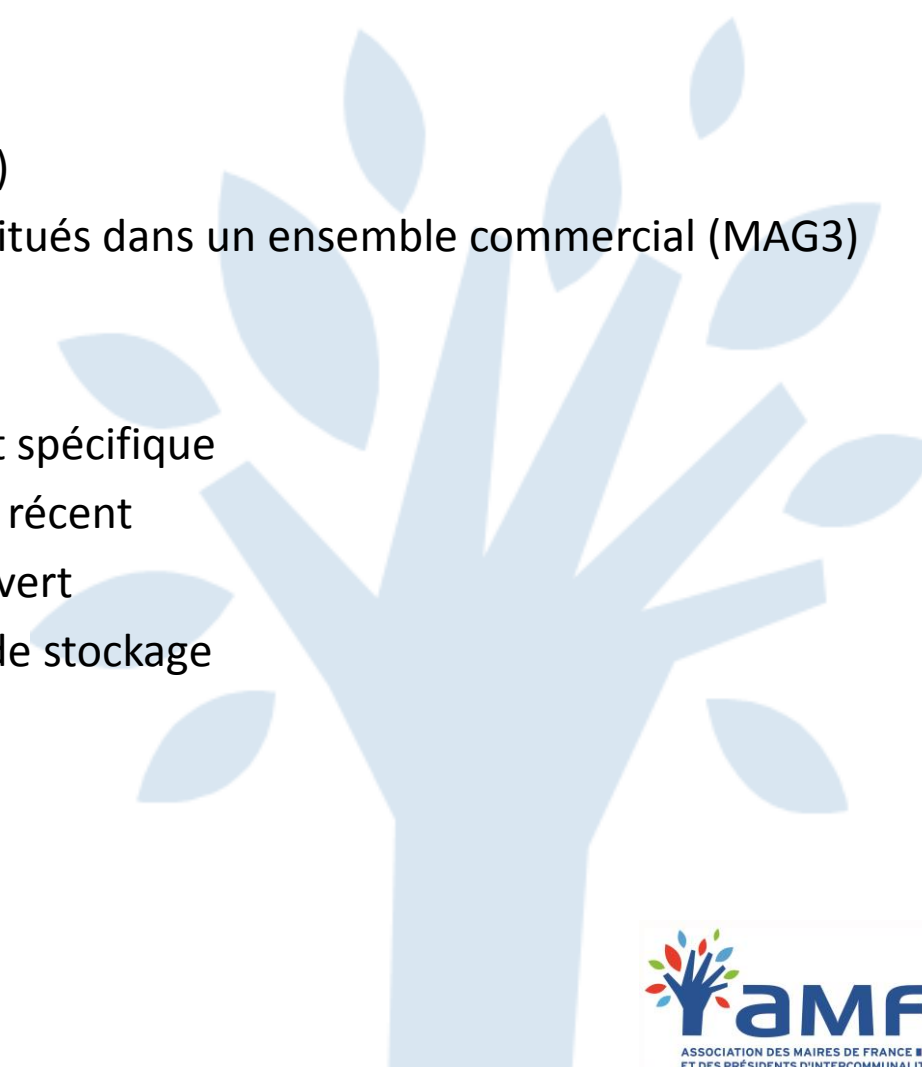
- **Concernant les locaux d'habitation (parc privé et logements sociaux confondus) :**
 - ✓ + 23,6% pour les maisons entre 65 m² et 74 m²
 - ✓ - 32,2% pour les maisons de 250 m² et plus
 - ✓ + 35,8% pour les appartements de moins de 15 m²
 - ✓ - 14,3% pour les appartements entre 80 m² et 99 m²
 - ✓ + 15,8% pour les maisons exceptionnelles
 - ✓ + 64% pour les dépendances isolées





- **Concernant les locaux professionnels :**

- ✓ +26,1 % pour les magasins sur rue (MAG1)
- ✓ +112,9 % pour les magasins de – 400 m² situés dans un ensemble commercial (MAG3)
- ✓ - 12,9% pour les supermarchés (MAG4)
- ✓ - 25,4% pour les hypermarchés (MAG5)
- ✓ + 21,4% pour les bureaux à aménagement spécifique
- ✓ -14,5% pour les bureaux à aménagement récent
- ✓ + 184,7% pour les lieux de dépôt à ciel ouvert
- ✓ - 16,2% pour les installations spécifiques de stockage

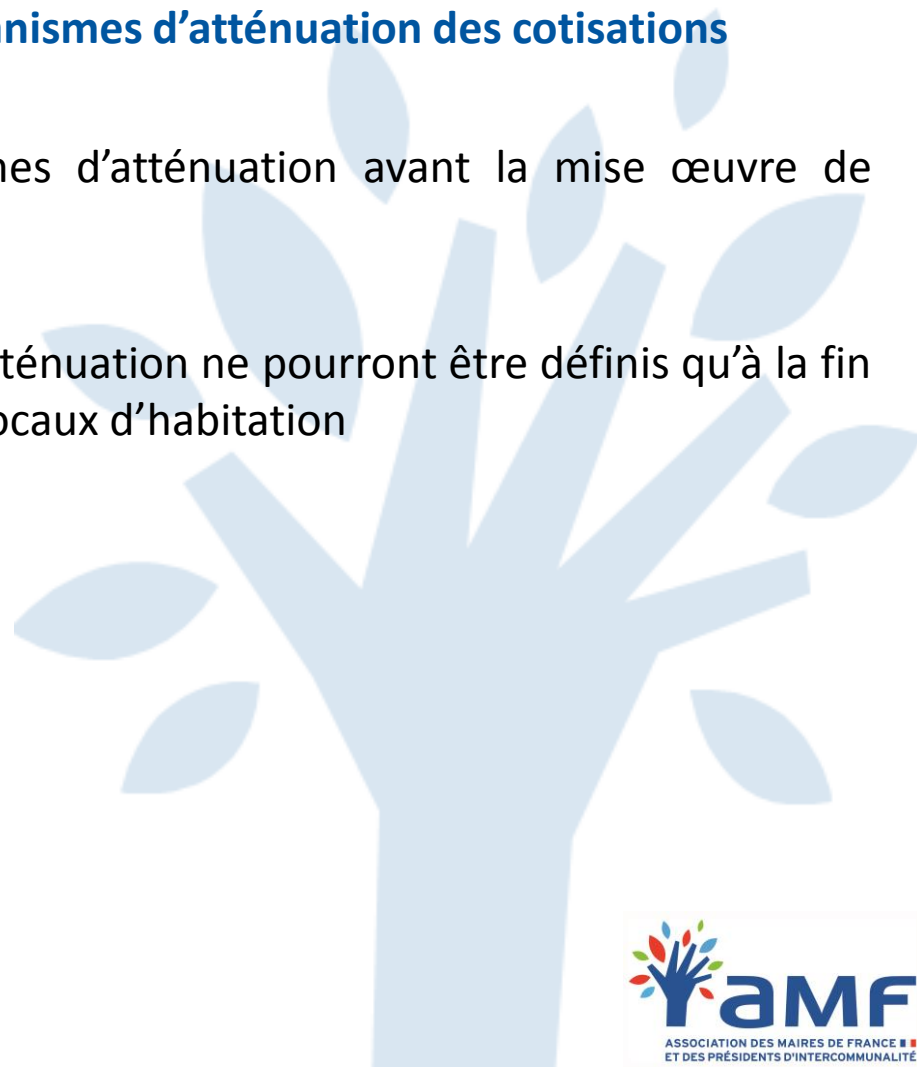




La DGFIP préconise de nouveaux mécanismes d'atténuation des cotisations

La DGFIP préconise de nouveaux mécanismes d'atténuation avant la mise œuvre de l'intégralité des 2 révisions

Elle précise toutefois que ces mécanismes d'atténuation ne pourront être définis qu'à la fin de la généralisation de la révision des VL des locaux d'habitation





Impacts estimés de la révision sur les collectivités locales

Le produit estimé de TFPB dans l'hypothèse 2

| Types de collectivités | Nombre de collectivités | Produit des collectivités avant révision en K€ | Produit des collectivités après révision en K€ | Différence entre le produit avant et après en K€ | Différence entre le produit avant et après révision en % | Nombre de collectivités dont le produit augmente | Nombre de collectivités dont le produit baisse |
|------------------------|-------------------------|--|--|--|--|--|--|
| Départements | 5 | 1 213 373 | 1 145 056 | - 68 317 | - 5,6% | 0 | 5 |
| Communes | 1 675 | 1 770 636 | 1 674 376 | - 96 261 | - 5,4% | 295 | 1 380 |
| EPCI | 54 | 48 643 | 45 226 | - 3 417 | - 7% | 1 | 53 |
| Total | 1 734 | 3 032 652 | 2 864 658 | - 167 995 | - 5,5% | 296 | 1 438 |

Le « rebasage » (hypothèse 2) permet de baisser l'imposition des contribuables mais occasionnerait des pertes de recettes pour les collectivités locales



L'exemple de quelques communes

| Nom des collectivités | Départements | Nombre de locaux | Produits des collectivités avant révision en K€ | Produit des collectivités après révision en K€ | Différence entre le produit avant et après révision en K€ | Différence entre le produit avant et après révision en % |
|-----------------------|-------------------|------------------|---|--|---|--|
| GRAVELINES | NORD | 7 019 | 14 002 | 4 036 | -9 966 | -71,2 |
| ONNAING | NORD | 4 559 | 4 850 | 2 401 | -2 449 | -50,5 |
| TRITH SAINT LEGER | NORD | 3 985 | 3 868 | 2 129 | -1 739 | -45,0 |
| GRANDE SYNTHÉ | NORD | 11 712 | 5 560 | 3 494 | -2 067 | -37,2 |
| SAINT AMAND LES EAUX | NORD | 10 260 | 9 462 | 6 170 | -3 292 | -34,8 |
| DUNKERQUE | NORD | 66 809 | 28 864 | 23 733 | -5 131 | -17,8 |
| VITRY SUR SEINE | VAL DE MARNE | 58 226 | 24 014 | 21 583 | -2 432 | -10,1 |
| LILLE | NORD | 209 394 | 71 252 | 67 128 | -4 124 | -5,8 |
| LA ROCHELLE | CHARENTE MARITIME | 71 235 | 34 535 | 32 612 | -1 923 | -5,6 |
| PARIS | PARIS | 2 159 378 | 571 718 | 566 128 | -5 590 | -1,0 |
| Total | | 2 602 577 | 768 127 | 729 414 | -38 712 | -5,0 |



L'exemple de quelques EPCI

| Nom des collectivités | Départements | Nombre de locaux | Produits des collectivités avant révision en K€ | Produit des collectivités après révision en K€ | Différence entre le produit avant et après révision en K€ | Différence entre le produit avant et après révision en % |
|--|-------------------|------------------|---|--|---|--|
| CC du Val d'Huisne | ORNE | 4 662 | 529 | 372 | -157 | -29,7 |
| CA du Douaisis [c.A.D.] | NORD | 88 100 | 3 714 | 3 175 | -539 | -14,5 |
| CC du Pays d'Andaine | ORNE | 8 570 | 790 | 678 | -113 | -14,3 |
| CC du Caudrésis et du Catésis | NORD | 36 096 | 2 547 | 2 239 | -308 | -12,1 |
| CC des Pays de l'Aigle et de la Marche | ORNE | 14 815 | 1 434 | 1 292 | -142 | -9,9 |
| CC de Flandre Intérieure | NORD | 54 622 | 1 391 | 1 255 | -136 | -9,8 |
| CA du Pays de Flers | ORNE | 23 600 | 2 159 | 1 961 | -198 | -9,2 |
| CC Argentan Intercom | ORNE | 15 632 | 1 677 | 1 548 | -128 | -7,6 |
| CC de la Haute Saintonge | CHARENTE MARITIME | 46 107 | 2 962 | 2 744 | -217 | -7,3 |
| CU d'Alençon | ORNE | 34 368 | 5 622 | 5 377 | -244 | -4,3 |
| Total | | 326 572 | 22 824 | 20 642 | -2 182 | -9,6 |



Le produit estimé de TFPB dans l'hypothèse 3

| Type de collectivités | Nombre de collectivités | Produit des collectivités avant révision en K€ | Produit des collectivités après révision en K€ | Différence entre le produit avant et après révision en K€ | Différence entre le produit avant et après révision en % | Nombre de collectivités dont le produit augmente | Nombre de collectivités dont le produit baisse |
|-----------------------|-------------------------|--|--|---|--|--|--|
| DEPARTEMENTS | 5 | 1 213 373 | 1 213 279 | -94 | 0,0 | 2 | 3 |
| COMMUNES | 1 675 | 1 770 636 | 1 770 662 | 25 | 0,0 | 901 | 774 |
| EPCI | 54 | 48 643 | 48 646 | 3 | 0,0 | 29 | 25 |
| TOTAL | 1 734 | 3 032 652 | 3 032 587 | -65 | 0,0 | 932 | 802 |

L'hypothèse 3 (« rebasage » + neutralisation) permet d'éviter une trop forte augmentation des cotisations et de neutraliser la baisse de ressources des collectivités locales





Les préconisations de la DGFIP sur la généralisation de la révision et sa mise en œuvre

Sur le calcul des valeurs locatives

Scénario 1: seuls les loyers déclarés du parc privé sont pris en compte dans la détermination des secteurs d'évaluation et des grilles tarifaires des locaux du parc privé et des logements sociaux

Abattement pour les logements sociaux: 50 % de la valeur locative ou un autre taux

Sur le calcul des cotisations

Hypothèse 3: « rebasage » des taux et neutralisation des locaux industriels

Application de nouveaux dispositifs d'atténuation pour rendre la révision soutenable pour les entreprises et les ménages (« planchonnement », lissage, coefficients de localisation afin de tenir compte de la situation générale de certains quartiers d'habitation, etc.)





Généralisation de la révision : la DGFIP propose 4 axes pour la mise en place du dispositif

- **Axe N°1** : mise en œuvre de modalités simplifiées de collecte des informations nécessaires au calcul des nouvelles valeurs locatives révisées
- **Axe N°2** : participation des élus et des représentants des propriétaires des locaux d'habitation dans le cadre d'une comitologie « allégée »
- **Axe N°3** : mise en place d'un dispositif de mise à jour permanente à travers la collecte des loyers annuels (locaux professionnels et d'habitation) de façon dématérialisée
- **Axe N°4** : amélioration de la gestion des annexes aux appartements et aux maisons et des dépendances isolées



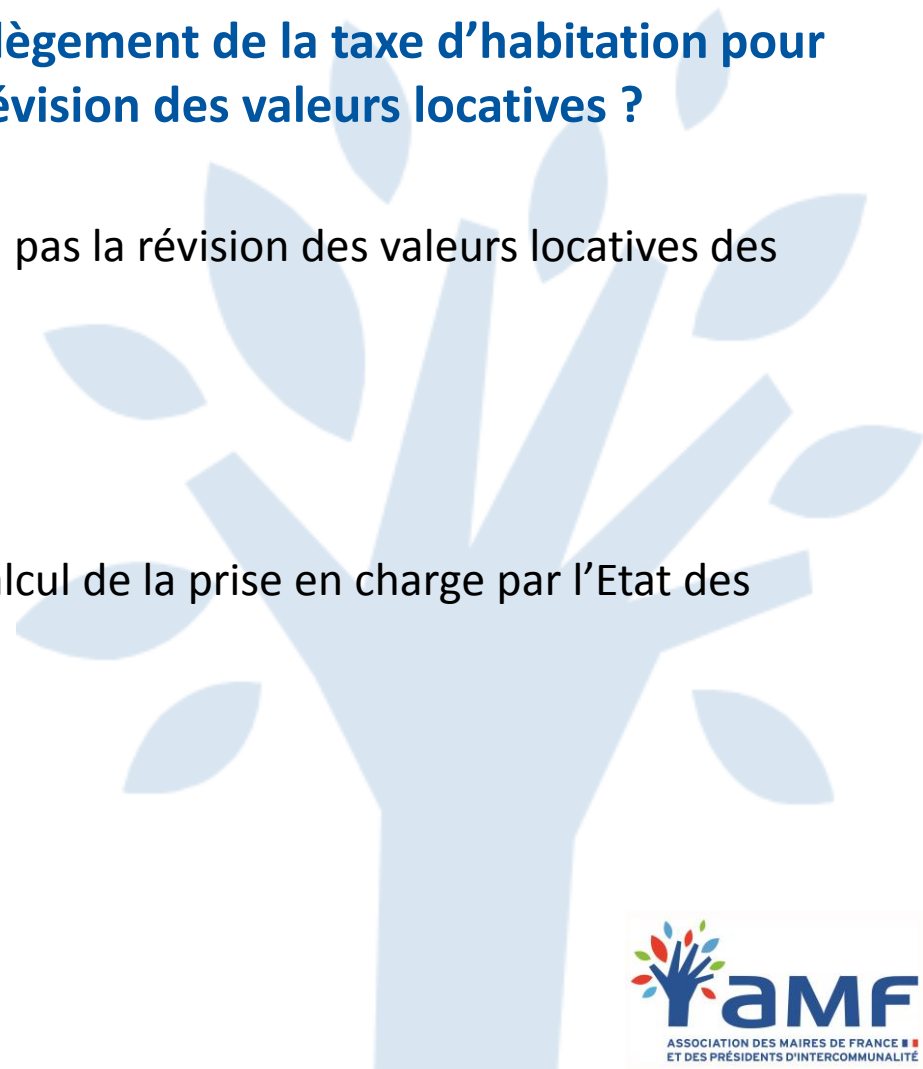


Quelles seront les conséquences de l'allègement de la taxe d'habitation pour 80 % des contribuables sur la révision des valeurs locatives ?

L'application de cette mesure ne faciliterait-elle pas la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation ?

Quelles assiettes seront prises en compte ?

Quels taux de TH prendre en compte pour le calcul de la prise en charge par l'Etat des pertes de recettes occasionnées ?





MERCI DE VOTRE ATTENTION

