



Révision Foncière des Valeurs Locatives des Locaux Professionnels

LA NECESSITE D'UNE REVISION

- Les valeurs locatives actuelles datent de 1970 : elles ne reflètent plus la réalité du marché locatif.
- Ces valeurs sont établies par comparaison à des locaux types correspondant à l'activité économique de cette époque.
- Il a été décidé de conduire cette révision par étapes sur les locaux professionnels (3,3 millions de locaux) dans un premier temps.

LES PRINCIPES DE LA REVISION

- Un système d'évaluation simplifié avec de nouveaux paramètres ;
- Les nouveaux paramètres d'évaluation déterminés par les commissions départementales, communales et intercommunales ;
- Une mise à jour permanente des paramètres d'évaluation.

2 - LES PRINCIPES DE LA REVISION

Un système d'évaluation simplifié avec de nouveaux paramètres

- Découpage des départements en secteurs d'évaluation représentant un marché locatif homogène ;
- Mise en place d'une grille tarifaire par catégorie de local (38 catégories de locaux) et par secteur d'évaluation ;
- La valeur locative du local est obtenue en multipliant le tarif de la catégorie par la surface pondérée du local, éventuellement corrigée d'un coefficient de localisation.

$$VL = \text{surface pondérée} \times \text{tarif} (\times \text{coefficient de localisation})$$

3 - LA MISE EN OEUVRE DE LA REVISION

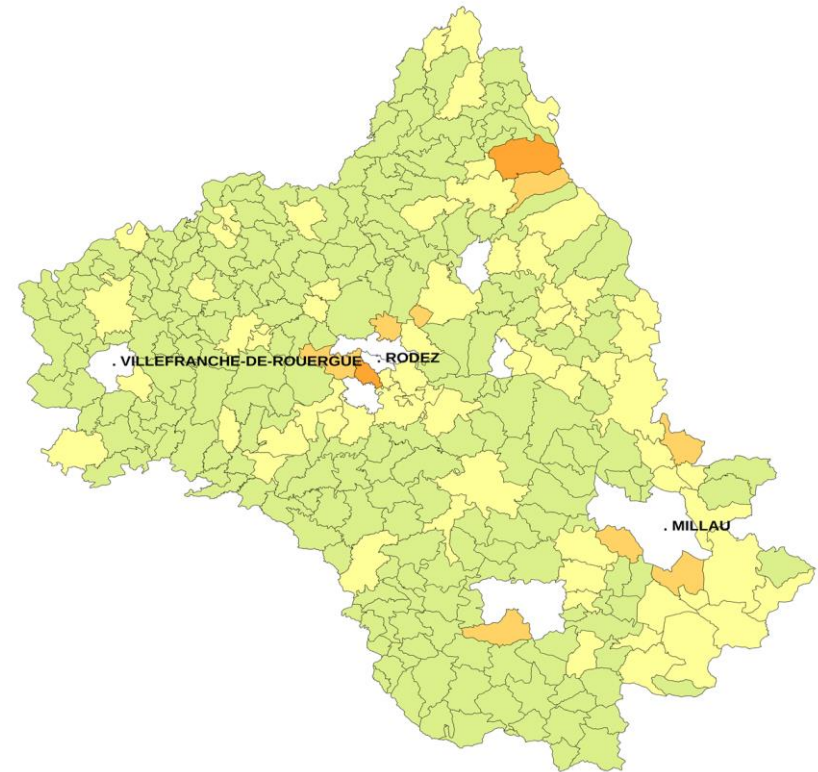
Une collecte des informations auprès des propriétaires

- **Campagne déclarative (3,281 M de locaux) au printemps 2013 ;**
- **Travaux de fiabilisation en cours dans les services locaux de la DGFIP, avec pour objectif d'avoir des informations révisées (catégorie et surfaces) pour tous les locaux professionnels entre 2014 et 2017.**
- **C'est cette collecte, puis sa fiabilisation, qui a permis de construire la sectorisation et les tarifs.**
- **Ce n'est pas la DGFIP qui a décidé de la sectorisation ou des tarifs : elle a réalisé les travaux préparatoires, et ce sont les commissions d'élus et de professionnels (départementales, communales...) qui les ont déterminés.**

Les secteurs d'évaluation

- Une carte départementale présentant le découpage en secteurs localitifs homogènes, et le cas échéant, des cartes communales pour les communes donnant lieu à un découpage en multiples secteurs.

AVEYRON (12)
Découpage départemental en secteurs



Légende

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

La grille tarifaire

- Une grille tarifaire qui regroupe l'ensemble des tarifs pour les 38 catégories de locaux au sein de chaque secteur d'évaluation.

Grille tarifaire du département du (nom du département)

Grille tarifaire des catégories et secteurs pour lesquels le tarif a été déterminé à partir d'un nombre significatif de déclarations

Secteurs établis à partir des loyers moyens communaux constatés

Catégories	secteur 1		secteur 2		secteur 3		secteur 4		secteur 5		secteur 6		
	Nombre de locaux	Tarifs (€)	Nombre de locaux	Tarifs (€)	Nombre de locaux	Tarifs (€)	Nombre de locaux	Tarifs (€)	Nombre de locaux	Tarifs (€)	Nombre de locaux	Tarifs (€)	
ATE1	1 467	48,70	270	62,00	489	73,30	461	98,60	196	130,20	28	130,20	23
ATE2	1 053	50,00	217	61,70	352	69,10	333	85,80	123	104,10	15	130,30	13
ATE3	8			98,30	8								
BUR1	5 683	104,80	414	126,50	968	147,00	1 642	165,40	1 581	178,40	549	192,60	529
BUR2	2 921	131,60	266	159,30	698	160,10	854	160,30	763	169,40	245	210,10	95
BUR3	421	99,40	34	144,70	97	163,20	170	164,60	84	164,60	22	301,50	14
CLI1	79	137,80	5	154,80	17	154,80	24	154,80	33				
CLI2	376	142,80	33	153,30	61	170,70	150	191,40	93	191,40	31	205,00	8
CLI3	71			149,30	7	176,90	16	244,10	48				
CLI4	61	97,30	11	131,90	5	131,90	21	131,90	19	138,20	5		
DEP1	162	24,10	33	33,40	64	41,80	59	58,70	6				
DEP2	2 449	54,60	520	60,10	824	69,60	773	98,00	214	98,00	65	141,10	53
DEP3	125	33,30	12	33,30	19	33,30	39	508,10	34	508,10	9	508,10	12
DEP4	641	32,00	23	63,10	36	69,40	54	72,70	116	72,70	312	107,20	100
DEP5	57	57,10	12	59,00	24	130,60	8	265,20	13				
ENS1	109	44,50	9	74,80	21	108,90	21	108,90	44	108,90	5	159,30	9

UN DISPOSITIF TRES SECURISE

Un système d'évaluation fortement sécurisé par le législateur en terme d'impact

Mécanisme de neutralisation afin d'assurer aux collectivités locales une proportion identique de taxation à chaque groupe de locaux (professionnels d'une part, et autres locaux d'autre part) avant et après la révision ;

Mise en place d'un dispositif de planchonnement et de lissage, à la hausse et à la baisse, des variations de cotisations les plus importantes (sur 10 ans).

UNE MISE A JOUR PERMANENTE

Mise en œuvre effective

2017

Une mise à jour permanente des paramètres d'évaluation

- **Une collecte annuelle des loyers par la DGFiP ;**
- **Une actualisation annuelle des tarifs par la DGFiP ;**
- **Une possibilité pour les élus de modifier chaque année les coefficients de localisation (après avis des CIID / CCID) ;**
- **Une possibilité pour les élus de modifier les périmètres des secteurs d'évaluation après chaque renouvellement général des conseils municipaux (tous les 6 ans).**