

## La révision des valeurs locatives

### Objectif et modalités de la révision des valeurs locatives

#### 1. Objectifs

La valeur locative foncière sert de base de calcul aux principaux impôts locaux (taxe foncière et taxes annexes tels que la TEOM, contribution foncière des entreprises). La VLF était calculée par référence au marché locatif à la date du 1<sup>er</sup> janvier 1970, actualisée une fois en 1980. La VLF correspond en théorie au loyer annuel que pourrait produire un local.

L'objectif de la réforme est d'aligner les valeurs locatives sur la valeur réelle du marché locatif afin de corriger les disparités existantes liées aux évolutions du marché depuis les années 70.

Cette révision doit se faire à ressources constantes pour les collectivités territoriales, ce qui signifie que la masse globale d'imposition restera la même pour la première année d'imposition, mais qu'il y aura des transferts entre entreprises.

Les données révisées seront intégrées dans les bases de fiscalité directe locale à compter de 2017.

#### 2. Création de secteurs d'évaluation et établissement d'une grille tarifaire des catégories de locaux

Les tarifs seront déterminés par catégorie de propriété à partir des loyers constatés par l'administration fiscale à partir d'une campagne déclarative conduite auprès des propriétaires en 2013.

7 catégories ont été créées pour les commerces :

- MAG 1 : boutiques et magasins sur rue
- MAG 2 : commerces sans accès direct sur la rue
- MAG 3 : magasins appartenant à un ensemble commercial
- MAG 4 : magasins avec une surface entre 400 m<sup>2</sup> et 2500 m<sup>2</sup>
- MAG 5 : magasins avec une surface supérieure à 2500 m<sup>2</sup>
- MAG 6 : stations-services, stations de lavage et assimilables
- MAG 7 : marchés

Sur la base des données transmises par la Direction Générale des Finances Publiques, les Commissions Départementales des Valeurs Locatives des Locaux Professionnels ont

déterminé des zones homogènes du marché locatif ne correspond plus aux limites communales et une grille tarifaire pour chacune des 39 catégories de locaux professionnels.

### 3. Détermination de la valeur locative des locaux commerciaux

Elle s'est effectuée en trois temps :

- calcul de la surface pondérée afin de prendre en compte les surfaces affectées aux activités secondaires (entrepôts...)
- rattachement à une catégorie de locaux professionnels
- Application à la surface du tarif au m<sup>2</sup> défini par la commission départementale

Les tarifs de chaque catégorie seront ensuite mis à jour chaque année sur la base d'une déclaration des exploitants dans le cadre de la déclaration de résultat.

### 4. Mesures d'accompagnement

Pour atténuer l'impact de cette réforme sur les entreprises, le législateur a prévu un lissage automatique sur 10 ans des écarts supérieurs à 10% et 200 € de cotisation de taxe foncière et de TEOM. Les commissions départementales ont eu également la possibilité de majorer ou de minorer la VLF en fonction d'un coefficient de localisation géographique.

#### Evolution de la taxe foncière et taxes annexes par catégorie de magasins

| Catégorie de magasins  | Evolution moyenne de cotisation | Total des locaux dont la cotisation augmente (en %) | Total des locaux dont la cotisation baisse (en %) |
|--|---------------------------------|---|---|
| MAG 1<br>(magasins sur rue – surface < 400 m <sup>2</sup> )                              | +6,1%                           | 50,3%   | 49,7%   |
| MAG 2<br>(magasins sans accès sur rue – surface < 400 m <sup>2</sup> )                   | +7,2%                           | 48,8%   | 51,2%   |
| MAG 3<br>(magasins appartenant à un ensemble commercial – surface < 400 m <sup>2</sup> ) | +101,1%                         | 85,2%   | 14,8%   |
| MAG 4<br>(magasins ayant une surface entre 400 et 2 500 m <sup>2</sup> )                 | -22,5%                          | 35,3%   | 64,7%   |
| MAG 5  | -31,8%                          | 25,2%   | 74,8%   |

|  |       |       |       |
|--|-------|-------|-------|
| (magasin ayant une surface égale ou supérieur à 2 500 m <sup>2</sup> ) |       |       |       |
| MAG 6 (stations services, stations de lavage et assimilées)            | -2,7% | 44,6% | 55,4% |
| MAG 7 (marchés)  | -8,5% | 32,3% | 67,7% |

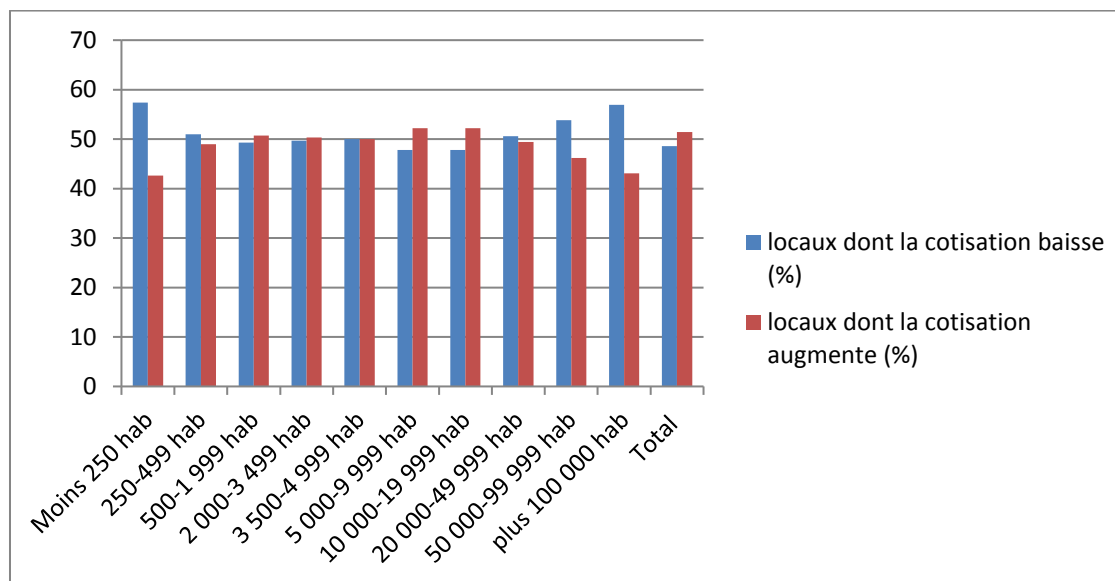
Certes, une analyse globale montre que les magasins situés dans les des grandes villes ou à l'inverse dans les petits villages sont en moyenne les plus affectés, tandis que les commerces des villes moyennes sont globalement gagnants.

| <b>Population</b> | <b>Evolution moyenne de la cotisation</b> |
|-------------------|---|
| Moins 250 hab     | +8,7%                                     |
| 250-499 hab       | +1,9%                                     |
| 500-1 999 hab     | -4,5%                                     |
| 2 000-3 499 hab   | -9,1%                                     |
| 3 500-4 999 hab   | -8,3%                                     |
| 5 000-9 999 hab   | -10,4%                                    |
| 10 000-19 999 hab | -9,8%                                     |
| 20 000-49 999 hab | -4,9%                                     |
| 50 000-99 999 hab | +0,9%                                     |
| plus 100 000 hab  | +5,5%                                     |
| Total             | -3,8%                                     |

Ces évolutions moyennes ne doivent toutefois pas dissimuler que :

- 53,8% des locaux commerciaux verront leur cotisation augmenter dans les villes entre 50 000 et 100 000 habitants.
- 50,6% des locaux commerciaux verront leur cotisation augmenter dans les villes entre 20 000 et 50 000 habitants.

- 47,8% des locaux commerciaux verront leur cotisation augmenter dans les villes entre 10 000 et 20 000 habitants.



Or, on a vu que les hausses en moyenne nationale touchaient particulièrement les magasins de taille petite et moyenne, et les baisses les magasins de grande taille. **Sur le plan de l'urbanisme, ceci signifie que les effets négatifs de la révision vont se concentrer sur les commerces fragilisés du centre-ville des villes petites et moyennes au profit des moyennes et grandes surfaces situées dans les périphéries.**

**Concernant la contribution foncière des entreprises,** la simulation ne donne pas les résultats détaillés par type de magasin.

En moyenne, le secteur du commerce est légèrement avantagé, avec une baisse moyenne de cotisation de 4%. Toutefois, cette moyenne nationale recouvre des situations très diverses, qu'il est difficile de préciser à ce stade : 55% des locaux commerciaux verraient leur cotisation augmenter ; 45% des locaux verraient leur cotisation diminuer.

**Il convient de noter par ailleurs si l'on analyse l'ensemble des locaux professionnels que la révision profite plutôt aux grandes villes.**

- 53% des établissements bénéficient d'une baisse dans les villes de plus de 100 000 habitants
- 43% des établissements bénéficient d'une baisse dans les villes comprises entre 50 000 et 100 000 habitants
- 49% des établissements bénéficient d'une baisse dans les villes comprises entre 20 000 habitants et 50 000 habitants

**En conclusion, on constate donc que, le plus souvent, les commerces des centres des villes petites et moyennes seront les plus négativement impactés par cette la révision des valeurs locatives.** D'une part, ils subissent des hausses de cotisation – qui seront certes diverses et fort heureusement lissées sur 10 ans. D'autre part, ils seront confrontés – ceci est sans doute le plus grave à moyen terme - à une aggravation de leur handicap concurrentiel par rapport aux commerces périphériques de grande taille qui sont, à l'exception des boutiques des centres commerciaux, les grands gagnants de la réforme.

Il s'agit d'un effet mécanique du processus de révision, qui comporte par ailleurs une réelle légitimité économique. On note, toutefois, qu'une nouvelle fois l'Etat, en contradiction avec ses objectifs affichés de développement durable, ne tient pas compte de la spécificité du commerce de centre-ville dans la mise en œuvre d'une réforme qui aura des effets structurels extrêmement importants.