



La révision des valeurs locatives

François Marc et Pierre Jarlier, rapporteurs spéciaux
Commission des Finances du Sénat

Mercredi 13 juin 2012



*I. Analyse et appréciation du processus de révision
des valeurs locatives professionnelles*



Le dispositif en place

- Loi de finances rectificative pour 2010 du 29 décembre 2010 (article 34)
- Seuls les locaux professionnels sont concernés (3,3 millions de locaux contre 33 millions de locaux d'habitation)
- Une révision des valeurs locatives sur la base de grilles tarifaires par catégories de locaux et de six secteurs d'évaluation par département
- Une ultime révision grâce à des mises à jour annuelles
- Un « coefficient de neutralisation » qui écarte tous les effets sur les locaux d'habitation



Le calendrier prévu

- En 2011 : expérimentation dans 5 départements (Hérault, Pas-de-Calais, Bas-Rhin, Paris et Haute-Vienne)
- Objectif initial : généralisation de la révision en janvier 2012 et application des nouvelles bases révisées en 2014
- Janvier 2012 : rapport bilan de l'expérimentation
- Suspension des opérations en raison des échéances électorales et dans l'attente de décisions sur les options proposées par le rapport



Les avantages de l'expérimentation

- Les **modalités techniques** ont été validées : grille tarifaire, secteurs d'évaluation
- La **fiabilité** des systèmes (outils de déclaration) et la capacité des services a été démontrée
- Les **sujets prioritaires** ont été mis en évidence : les multipropriétaires (privés et surtout collectivités territoriales) ; les changements d'affectation non déclarés
- La révélation d'**une bonne nouvelle** pour les collectivités : la récupération de bases de TH sur les locaux ayant changé d'affectation (environ 10%)



II. Les questions à trancher dans la première loi de finances rectificative à venir

Deux hypothèses écartées

- Un traitement spécifique pour le secteur sanitaire et social (maisons de retraite, centres médicaux sociaux, crèches, cliniques)
L'expérimentation a montré de très fortes hausses pour ces locaux mais il est inutile de prévoir des dispositions particulières.
Les fortes évolutions résultent d' « aberrations » liées à l'ancienneté des bases ou à des erreurs
- La neutralisation par les taux
Cette solution a été suggérée par les associations d'élus.
Pour des raisons de lisibilité, il ne faut pas recalculer des taux votés mais conserver la neutralisation par les valeurs locatives

Le sort des locaux industriels

- Exclure de la révision les locaux évalués selon la méthode comptable (locaux industriels) qui sont déjà à leur valeur réelle.
- A défaut, ces locaux bénéficieraient d'une baisse de cotisation indue
- Effet collatéral du coefficient de neutralisation



L'impact sur la TEOM et la taxe d'habitation

- Certains **locaux professionnels** sont soumis pour autant à la **taxe d'habitation** notamment lorsqu'ils sont utilisés par des associations à but non lucratif (74 000 locaux au niveau national)
- Si leur valeur locative révisée brute était appliquée au calcul de leur taxe d'habitation, ils pourraient enregistrer des hausses très fortes
- Il faut également préserver des effets de la révision la taxe d'enlèvement des ordures ménagères -TEOM qui porte à la fois sur les locaux professionnels et les locaux d'habitation



Le calendrier de la mise en place

- Le calendrier initial a été retardé puis les opérations gelées
- Les commissions locales décisionnaires doivent être mises en place
- Il faut tenir compte de la disponibilité des services fiscaux
- Le Parlement est appelé à valider des ajustements
- Mettre en adéquation le calendrier de la révision et le calendrier électoral (municipales 2014)
- L'entrée en vigueur doit être décalée au 1^{er} janvier 2015

Le lissage des effets sur les cotisations

- Certains locaux vont connaître des hausses importantes (plus en pourcentage qu'en valeur absolue)
- Pour rester neutre budgétairement, le lissage des évolutions doit concerner aussi bien les hausses que les baisses de cotisations
- Une durée de cinq années à partir d'un écart de cotisation supérieur à 10% ou à 200 euros
- Un peu moins de 50% des locaux seraient lissés



*III. Les questions à trancher dans la loi de finances
pour 2013*



La participation des collectivités territoriales

- Le contrôle de la réalité des bases
 - ◆ Un problème récurrent (accru par la réforme des permis de construire)
 - ◆ Une importance renforcée du fait de la mise en place d'un système déclaratif des valeurs locatives
- Une procédure de conventionnement avec l'Etat
 - ◆ Un système éprouvé dans le domaine de l'assainissement individuel
 - ◆ Une possibilité ouverte aux collectivités volontaires
 - ◆ Une convention type doit être systématiquement proposée



La révision des locaux d'habitation

- Le système actuel de révision, limité aux locaux professionnels, est par nature provisoire (le coefficient de neutralisation est fixe)
- L'extension aux locaux d'habitation a le soutien des associations d'élus
- Les opérations doivent débuter le plus vite possible. Concertation au premier semestre 2013, expérimentation en 2013-2014. Généralisation de la révision en 2014 et application des nouvelles bases révisées en 2015 ou 2016
- Un texte doit être voté dans la loi de finances pour 2013

La révision des locaux d'habitation

- Des ajustements seront nécessaires par rapport à la méthode suivie pour les locaux professionnels
 - ◆ une expérimentation sur moins de départements (compte tenu du nombre de locaux concernés)
 - ◆ une étude approfondie, intégrée au rapport de bilan, des conséquences sur les potentiels fiscaux et la répartition des dotations de l'Etat et des fonds de péréquation
 - ◆ une implication plus forte de la DGCL.
- Les conséquences obligeront à prévoir un lissage plus long.