



Valeurs locatives : du mirage à la réalité

Alors qu'il a été décidé, une fois de plus, de reporter (à 2028) la révision des valeurs locatives d'habitation, le rapport de la Cour des comptes de janvier consacré à la fiscalité locale rappelle sa complexité et sa désuétude liée à des paramètres remontant à un demi-siècle.

Si l'on se réfère à la théorie de la capitalisation fiscale, selon laquelle le propriétaire bénéficiant d'aménités urbaines (service public ou environnement) qui impactent la valeur de son logement, il est assez naturel de baser la contribution locale sur la valeur de son bien. Sauf que l'administration a toujours buté sur l'évaluation annuelle du prix de marché de chaque bien du fait de la lenteur de rotation du parc, sans parler de la spécificité de l'habitat social.

De fait, dans beaucoup de cas, il n'existe aucune référence fiable permettant de déterminer rigoureusement la valeur vénale instantanée d'un logement, comparée à celle des logements voisins, fussent-ils plus ou moins identiques.

Dès lors, on n'échappe pas à recourir à une approximation suivant une logique indiciaire assise sur des indicateurs physiques évalués au sein de secteurs et/ou de catégories réputées à peu près homogènes. Il reste ensuite à améliorer le réalisme de ce calcul administratif en le

raccordant autant que possible aux données et aux évolutions du marché.

La solution traditionnelle était de prendre en considération le marché locatif, modélisé aux travers d'enquêtes statistiques sur les loyers (et demain, sans doute, de l'exploitation des déclarations des propriétaires bailleurs). Mais, de plus en plus, l'idée est de revenir vers le marché des mutations immobilières.

Une première approche, rustique, pourrait consister à indexer les paramètres d'actualisation périodique de chaque secteur/catégorie d'évaluation sur les variations moyennes de prix enregistrées dans le même cadre.

Une seconde approche, plus fine, serait de construire, à côté du référentiel indiciaire appliqué à chaque local, un autre référentiel déduit

de la valeur vénale historique du même local (le montant de sa dernière cession parfaitement connue de l'administration) et de son actualisation annuelle approximée selon les mêmes modalités, pour finir par une combinaison des deux référentiels selon tout algorithme à discuter.

Demeure la difficulté du basculement d'un régime de taxation à un autre, c'est-à-dire de la crainte induite par la redistribution entre perdants et gagnants attachée par nature à

toute «révision foncière». Osons ici une sortie élégante par le haut: renoncer à une entrée en vigueur uniforme en même temps, dans tout le pays. Il suffirait de décentraliser la révision elle-même, en confiant la responsabilité de son déclenchement et du calendrier de lissage aux élus de chaque territoire. Cela réduirait l'ampleur de l'opération et limiterait son risque politique, d'autant mieux que les locataires ne sont plus impactés depuis la suppression de la taxe d'habitation. ●



OLIVIER WOLF,
administrateur territorial,
directeur général
de commune