

---

## FICHE TECHNIQUE

# Vers la fin du serpent de mer de la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation ?

Par Olivier WOLF

---

### SOMMAIRE

---

#### **Détermination et critiques des valeurs locatives d'habitation**

- Les modalités d'estimation des valeurs locatives cadastrales
- Tant l'évaluation que la gestion des valeurs locatives font l'objet de critiques anciennes

#### **Vers une véritable réforme de l'évaluation des valeurs locatives d'habitation ?**

- Une autre assiette est-elle envisageable ?
- Un exemple de révision aboutie : la valeur locative des locaux commerciaux
- L'expérimentation de la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation



La taxe foncière est considérée comme l'impôt local par excellence car elle est, par définition, localisée et immobile. Elle constitue surtout un enjeu politique et technique majeur car les propriétés à usage d'habitation représentent plus de 30 millions de locaux et constituent une ressource essentielle pour le financement des collectivités territoriales <sup>(1)</sup>.

L'assiette des impôts fonciers est déterminée par la valeur locative cadastrale qui est donc une notion fondamentale de la fiscalité directe locale. À l'imposition directe des différents revenus cédulaires d'un contribuable appréhendés par voie de déclaration, perçue comme une méthode inquisitoriale héritée de l'Ancien régime, a été préférée à la Révolution une imposition de nature indiciaire, c'est-à-dire la recherche des « signes ordinaires par lesquels la fortune se manifeste » <sup>(2)</sup>.

Si le paysage économique s'est profondément modifié depuis le XVIII<sup>ème</sup> siècle, la richesse immobilière est toujours utilisée pour asseoir l'impôt local. Le Code Général des Impôts (CGI) n'en donne pas de définition mais précise son mode de détermination <sup>(3)</sup>. La justification usuelle est qu'elle correspond formellement au loyer annuel théorique que produirait ce local dans des conditions normales de location. Il s'agit bien d'un impôt destiné à appréhender un revenu, mais le revenu tiré de l'exploitation ou la location d'un bien et non le revenu global perçu par une personne qui exprimerait directement sa capacité contributive.

Dans une démarche plus générale de modernisation des bases de l'impôt foncier, plusieurs propositions de réforme des valeurs locatives d'habitation ont été imaginées, voir tentées, sans succès à ce jour. La récente adoption de la révision des valeurs locatives des locaux commerciaux et l'expérimentation d'une nouvelle révision pour ceux d'habitation seront peut-être le levier permettant d'aboutir enfin à une imposition locale des ménages plus équitable et plus efficace. L'objet de cette fiche technique est de rappeler les modalités de détermination actuelle des valeurs locatives d'habitation pour ensuite esquisser les pistes d'une hypothétique réforme.

## Détermination et critiques des valeurs locatives d'habitation

La Cour des comptes <sup>(4)</sup> indiquait en 2019 que « le processus d'établissement des bases cadastrales par la DGFIP est d'une grande opacité : il est à la fois exagérément complexe, fragile, et d'un coût mal cerné. En outre, l'absence de révision générale des bases depuis 1970, combinée à une mise en œuvre trop restreinte des procédures d'actualisation par les services fiscaux, dans le cadre du droit existant, produit une situation obsolète et inéquitable ».

### • Les modalités d'estimation des valeurs locatives cadastrales

Les dernières valeurs locatives des locaux d'habitation ont été fixées de manière globale après consultation des commissions communales ou départementales des impôts directs (CCID/CDID) lors des opérations de révision foncière menées en 1970. L'opération de révision a consisté, après étude du marché locatif communal, à :

- déterminer des zones homogènes du point de vue locatif, puis, dans chacune des zones ;
- choisir les locaux représentatifs de chaque catégorie de locaux présents sur le territoire communal afin de constituer une nomenclature de classement ;

- fixer, suivant le cas, des tarifs ou des valeurs locatives de référence par catégorie de local. Ce tarif ou cette valeur locative de référence exprime une valeur au mètre carré pondéré. Ils sont calculés à partir de baux locatifs représentatifs du marché normal ;

- procéder au classement et à l'évaluation de tous les locaux, conformément à des règles d'évaluation déterminées et par rapport aux termes de référence définis ci-dessus. La valeur locative des locaux qui ont été construits après la révision est déterminée par comparaison avec celle des locaux de référence de la catégorie dans laquelle ils sont classés : ces locaux sont rattachés à une catégorie de la nomenclature de classement déjà établie (ou le cas échéant à une nouvelle catégorie qui peut être créée). Il leur est donc attribué une valeur locative 1970. Ainsi, le local d'habitation du redevable est évalué par comparaison aux locaux de référence choisis dans la commune.

Le calcul de la valeur locative consiste à multiplier une surface pondérée, obtenue après treize étapes successives, par le tarif de la catégorie dans laquelle est classé le bien.

La propriété à usage d'habitation est d'abord classée dans une catégorie <sup>(5)</sup> en fonction des éléments de confort qu'elle est supposée détenir. Il existe huit catégories, elles-mêmes sous divisées <sup>(6)</sup> en sous catégories (6M - 6 - 5M - 5) allant du local très dégradé (catégorie 8) au grand luxe (catégorie 1). Les dépendances isolées sont classées dans une autre catégorie (A à D). Le graphique ci-dessous, extrait du rapport précité, reprend la répartition des locaux par catégorie. Il est possible de constater une forte concentration du parc immobilier dans la catégorie 6, supposé refléter un confort quasi inexistant, et 5 dont le descriptif suggère un confort modeste.

(1) Ainsi 35 Md€ de produit fiscal sur 82 Md€ de recettes, soit 43 %, pour les communes - Rapport OFGL 2021.

(2) X<sup>ème</sup> rapport du Conseil des impôts relatif à la fiscalité locale - chapitre V - janvier 1989.

(3) Article 1496 du CGI.

(4) Rapport public annuel 2009 : [http://www.nextup.org/pdf/calcul\\_assiette\\_impots\\_locaux\\_determination\\_bases\\_cadastrales.pdf](http://www.nextup.org/pdf/calcul_assiette_impots_locaux_determination_bases_cadastrales.pdf)

(5) Article 324 H de l'annexe III du CGI.

(6) Article 324 F de l'annexe III du CGI.

| Répartition des locaux par catégorie (2007) |                      |         |                      |         |
|---------------------------------------------|----------------------|---------|----------------------|---------|
| Catégorie                                   | Maison individuelles |         | Logements collectifs |         |
|                                             | Nombre               | %       | Nombre               | %       |
| 1                                           | 219                  | 0,001 % | 798                  | 0,005 % |
| 2                                           | 3 920                | 0,002 % | 14 493               | 0,095 % |
| 3                                           | 80 982               | 0,5 %   | 229 871              | 1,5 %   |
| 4                                           | 1 110 758            | 6,2 %   | 1 957 961            | 12,8 %  |
| 5                                           | 8 162 010            | 45,9 %  | 7 410 045            | 48,5 %  |
| 6                                           | 6 815 845            | 38,3 %  | 5 022 365            | 32,9 %  |
| 7                                           | 1 390 811            | 7,8 %   | 609 739              | 4,0 %   |
| 8                                           | 234 807              | 1,3 %   | 39 661               | 0,3 %   |

Une surface pondérée comparative <sup>(7)</sup> est ensuite calculée. L'administration fiscale part d'une surface de référence, dite réelle, correspondant au nombre de m<sup>2</sup> au sol qui est ensuite pondérée selon l'appartenance à la catégorie, au terme d'un calcul réalisé à travers trois tranches de superficie. Par exemple pour une maison individuelle <sup>(8)</sup>, les premiers 20 m<sup>2</sup> sont affectés d'un coefficient variant de 3 (catégorie 1) à 1.1 (catégorie 8) ; les m<sup>2</sup> suivants sont affectés d'un coefficient uniforme de 0.9 jusqu'au plafond correspondant à la norme de la catégorie, les mètres carrés supplémentaires sont affectés d'un coefficient de 0.75.

La surface pondérée nette est alors déterminée grâce à un correctif appliqué, allant de 1.2 à 0.8, à la surface pondérée comparative, pour tenir compte de l'état d'entretien de la partie principale <sup>(9)</sup>. Un coefficient de situation <sup>(10)</sup> générale et particulière (allant de +0.1 à - 0.1 pour chacun) est ensuite affecté à cette surface pondérée nette en fonction de la situation générale du bien dans la commune (proximité ou éloignement du centre-ville, tranquillité du cadre, risque d'inondations...) et de sa situation particulière (exposition, présence d'espaces verts...).

Le confort de l'habitation est examiné pour obtenir une équivalence superficielle. Les différents éléments supposés illustrer un surcroît ou une déficience de confort, ajoutent ou retranchent des mètres carrés <sup>(11)</sup>. Les mêmes calculs sont effectués pour les dépendances tels que garage, places de stationnements, hangars...

Le total de ces pondérations successives donne la surface pondérée totale. Cette dernière est ensuite multipliée par le tarif de la catégorie <sup>(12)</sup> dans la partie de commune concernée pour donner la valeur locative 1970, date de la dernière révision des bases. Cette valeur locative 1970 est actualisée en valeur 1980, année de la dernière et unique actualisation intervenue pour tenir compte de l'évolution locale du prix des loyers qui s'était faite au moyen de coefficients départementaux. La valeur locative 1980 est enfin revalorisée par un taux annuel voté en loi de finances. Cette valeur est divisée par deux pour donner le montant du revenu cadastral de la taxe foncière, mais retenue complètement pour la taxe d'habitation.

En fin de procédure, le revenu cadastral, éventuellement

abattu, se voit multiplié par un taux voté par les collectivités concernées ce qui détermine l'impôt théorique dû par le contribuable avant que ne s'appliquent les diverses possibilités de dégrèvements. Le total des impôts est majoré d'un prélèvement de l'État pour frais de gestion <sup>(13)</sup>.

Les redevables <sup>(14)</sup> qui l'estiment erronée peuvent présenter une réclamation <sup>(15)</sup> contre l'évaluation attribuée aux propriétés bâties dont ils ont la disposition au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition. Cette réclamation doit être déposée, d'une manière générale, au plus tard le 31 décembre de l'année suivant celle de la mise en recouvrement du rôle ou de la réalisation de l'événement qui la motive.

Le contribuable peut contester cette valeur locative :

- en mettant en cause la catégorie dans laquelle la propriété a été classée ou le choix du local ou de l'immeuble type retenu pour l'évaluation par comparaison ;
- en apportant la preuve d'une erreur commise à son détriment, par exemple lors du calcul de la surface pondérée.

En revanche, il ne peut contester ni la procédure d'évaluation suivie lors de la dernière révision, ni les tarifs communaux d'évaluation devenus définitifs.

### • Tant l'évaluation que la gestion des valeurs locatives font l'objet de critiques anciennes

**Le processus d'évaluation est marqué par de nombreux points de fragilité** <sup>(16)</sup>.

Ces fragilités proviennent essentiellement du décalage entre le nombre et la nature des critères autorisés et les moyens dont dispose l'administration fiscale pour en vérifier l'existence. La conséquence est une actualisation imparfaite des bases foncières par l'administration.

Malgré une infrastructure technique cadastrale puissamment modernisée (notamment numérisation), la mise à jour des bases souffre toujours d'insuffisances. Le plan cadastral, qui sert de référentiel topographique à la méthode indiciaire, est tenu à jour par les géomètres tandis que les données sont gérées sous le système MAJIC <sup>(17)</sup> qui intègre la gestion des voies et adresses et donc la localisation des biens et l'identification des propriétaires. Le processus de mise à jour est compromis par de nombreux obstacles : délais de traitement des modifications intervenues, retards en matière de publicité foncière, approximations d'un système faisant reposer sur les propriétaires la déclaration des créations et modification des biens, imperfections du circuit des autorisations d'urbanisme, enfin le caractère limité des contrôles de l'administration fiscale.

Les permis de construire constituent le principal outil de

(7) Article 324 O de l'annexe III du CGI.

(8) Pour un immeuble collectif les premiers 20 m<sup>2</sup> sont affectés d'un coefficient de pondération variant de 2.6 à 1.05.

(9) Article 324 Q de l'annexe III du CGI.

(10) Article 324 R de l'annexe III du CGI.

(11) Ainsi 5 m<sup>2</sup> pour une salle de bain, 3 m<sup>2</sup> par lavabo et WC mais 5 par baignoire, 4 m<sup>2</sup> pour l'eau courante...

(12) Cette information est accessible dans l'état 6034-Edi-NR.

(13) Article 1641 du CGI : 3 % soit 1 % au titre des frais d'assiette et 2 % au titre des frais de dégrèvements et de non-valeur.

(14) La valeur locative cadastrale peut être contestée non seulement par le propriétaire ou par le titulaire de droits réels immobiliers pour l'assiette de la taxe foncière, mais encore par chacun des occupants imposés à la taxe d'habitation.

(15) On note environ 300 000 réclamations contentieuses par an liées aux taxes foncières.

(16) Voir Cour des comptes : la gestion de la fiscalité directe locale par la DGFIP, janvier 2017.

(17) Mise A Jour des Informations Cadastrales.

renseignement des services. Les autorisations délivrées par les communes sont recensées mensuellement dans une base de données <sup>(18)</sup>. Un audit réalisé par la DGFIP en 2014 avait montré la persistance de plusieurs insuffisances malgré une certaine amélioration depuis 2009. Le circuit d'alimentation de l'application présente des fragilités structurelles affectant la qualité et l'exhaustivité des données. La communication des autorisations par les collectivités se fait sans format standardisé, sans délai de transmission contraignant ni procédure de régularisation prédéfinie. Les références (libellé des travaux, adresses et nom des demandeurs) sont trop souvent imprécises <sup>(19)</sup>. Au stade suivant une partie des données recensées dans SITADEL est saisie dans la base de l'application LASCOT <sup>(20)</sup>. L'incorporation des données dans cette base connaît des échecs et des erreurs comme l'écrasement des données relatives au permis initial lors de l'intégration d'un permis modificatif. Une fois les autorisations d'urbanisme intégrées, le suivi est effectué par le service compétent <sup>(21)</sup> afin de procéder à une nouvelle évaluation de la valeur locative.

Les propriétaires ont, quant à eux, une obligation déclarative qui ne fonctionne que très peu spontanément. Six mois après la délivrance du permis de construire, les services fiscaux envoient une lettre les invitant à fournir des renseignements sur leur propriété, après l'achèvement des travaux <sup>(22)</sup>. Les nouveaux propriétaires ont 90 jours pour s'acquitter de cette obligation. À défaut, après mises en demeure restées infructueuses, il est procédé à une évaluation d'office <sup>(23)</sup>. Depuis 2007 les obligations déclaratives ont été réduites <sup>(24)</sup> de manière très significative privant l'administration d'une partie des informations qu'elle recueillait antérieurement. En tout état de cause, la notion de changement de consistance ou d'environnement n'a jamais inclus les modifications intérieures du bien qui ne sont donc pas portées à la connaissance des services fiscaux. La situation a longtemps été encore plus contrastée en cas de changement de propriétaire. Les renseignements sont parcellaires et rarement exploités car, à la différence des permis de construire, les contribuables n'ont aucune obligation déclarative et le descriptif du bien est souvent incomplet. La Cour a ainsi pu constater que les services fiscaux ne vérifiaient pas systématiquement la cohérence entre le prix d'achat du bien et la catégorie dans laquelle il était placé <sup>(25)</sup>.

Au-delà des contraintes juridiques, la faiblesse des contrôles peut avoir pour cause la diminution continue des effectifs

disponibles. Ainsi entre 2004 et 2014, les effectifs des géomètres ont été réduits de 20 %. Dans les services de publicité foncière, les gains de productivité se sont accompagnés d'une forte réduction des effectifs qui ont fondu de 46 % entre 1998 et 2016. Globalement les moyens humains affectés à la gestion de la fiscalité directe locale ont baissé de 11 % entre 2011 et 2014 <sup>(26)</sup>. Il est à espérer que le déploiement du « Big Data » et l'utilisation de l'intelligence artificielle <sup>(27)</sup> suffise à compenser qualitativement ces pertes en moyens humains.

Face à la crainte de diminution de l'assiette et donc du produit des impôts locaux, les collectivités sont de plus en plus mobilisées et cherchent à se doter d'une capacité autonome de recueil et de traitement des données relatives à leur fiscalité <sup>(28)</sup>. Si le traitement des signalements a pu progresser notamment dans le cadre d'engagements partenariaux, il n'en reste pas moins que les échanges traditionnels entre administration fiscale et collectivités, production des listes 41 <sup>(29)</sup> et activité des commissions des impôts directs, produisent des résultats limités.

### ***Un dispositif de financement local obsolète, injuste et inefficace.***

L'obsolescence des bases cadastrales a une double origine : une absence de révision générale et une mise en œuvre trop restreinte des procédures qui permettraient d'actualiser ces données à droit constant. Cet état de fait produit des situations inéquitables et crée un risque de fluctuation des ressources pour les collectivités locales, l'assiette des taxes ne progressant que grâce aux constructions neuves <sup>(30)</sup>.

Les distorsions entre contribuables ne peuvent que s'aggraver à mesure que le temps passe et que l'écart se creuse entre la situation réelle du marché immobilier et les assiettes foncières issues de la révision générale de 1970. Ce constat est ancien puisque le rapport du Conseil des impôts de 1989 soulignait déjà les défauts des modalités retenues pour l'assiette des taxes locales qui se caractérisent par l'absence de prise en compte des réalités économiques et de la valeur vénale des biens. Était principalement relevé le caractère inéquitable des classifications opérées <sup>(31)</sup>, remarque étant

(18) SITADEL (système d'information et de traitement automatisé des données élémentaires sur les logements et les locaux).

(19) Une possibilité de transfert intégral des données depuis l'application ADS (autorisation des droits des sols) existe mais n'est pas toujours utilisée. La dématérialisation des actes d'urbanisme au 1<sup>er</sup> janvier 2022 devrait permettre d'améliorer la qualité de transmission des informations.

(20) Logiciel d'Aide à la Surveillance des Changements et à la programmation des Opérations de Terrains.

(21) Centre des impôts fonciers (CDIF) pour la TF et Service des impôts des particuliers (SIP) pour la TH.

(22) Il est à noter que l'achèvement de travaux n'a pas le même sens en droit de l'urbanisme (réalisation complète des travaux prévus dans le permis et déclenchement de l'exigibilité des taxes d'urbanisme) et en droit fiscal (où il correspond à l'habitabilité et induit la modification des bases).

(23) Étant entendu que juridiquement, il est impossible aux agents de l'administration fiscale de pénétrer à l'intérieur des propriétés, ceux-ci devant se contenter d'observations depuis l'extérieur.

(24) Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007. Par exemple la substitution d'une autorisation de travaux à l'obligation de permis de construire pour les constructions ayant pour effet de créer une surface hors œuvre brute comprise entre 2 et 20 M<sup>2</sup> ou pour une piscine < 100 m<sup>2</sup>.

(25) Le nouveau service numérique « Gérer mes biens immobiliers » offert aux usagers propriétaires, particuliers et professionnel (personne morale), depuis le 2 août 2021 permettra, à terme, de répondre en ligne aux obligations déclaratives relatives aux locaux, de dématérialiser les déclarations foncières, de liquider les taxes d'urbanisme, de déclarer l'occupant des locaux d'habitation ou encore de collecter auprès des propriétaires, dans le cadre de la révision des valeurs locatives, les loyers des locaux d'habitation mis en location.

(26) De 17 275 ETP en 2011 à 15 375 en 2014.

(27) Ainsi l'administration fiscale a contractualisé, dans le cadre d'un projet appelé « foncier innovant », avec l'entreprise Google afin de mettre en relation les parcelles cadastrales et les prises de vue satellitaires avec un certain nombre de résultats (3 000 piscines non déclarées révélées dans les 3 départements tests - Les Échos du 17 août 2021).

(28) Création d'observatoires fiscaux, recrutements d'experts de la fiscalité, recours à des prestataires privés d'optimisation des recettes fiscales...

(29) Recense, par commune, les locaux d'habitation et les dépendances pour lesquels une évaluation a été établie ou modifiée depuis la précédente demande de la liste. Les informations restituées sur la liste sont : les données générales relatives à l'identification et au propriétaire du local et les données relatives à l'évaluation du local (classement dans la catégorie, surface réelle...).

(30) Dont une grande partie, les logements sociaux, est exonérée et pas ou mal compensée par l'État. Voir à ce sujet le rapport de la commission pour la relance durable de la construction de logements (sept 2021).

(31) Le rattachement à un local de référence est difficile à comprendre pour l'usager d'autant que certains types de locaux existant en 1970 ont progressivement disparu ce qui crée une insécurité juridique croissante.

faite notamment que les immeubles anciens des centres-villes dont l'état réel n'a pas été actualisé étaient sous-fiscalisés par la non prise en compte des améliorations apportées. Inversement les habitations collectives construites à la fin des années 60 étaient surfiscalisées puisque dotées du « confort moderne » sans intégrer aujourd'hui la dégradation des biens et la détérioration de l'environnement urbain depuis cette date.

La loi de 1974 <sup>(32)</sup> relative à la mise à jour périodique des valeurs locatives servant de base aux impositions directes locales prévoyait une révision générale tous les six ans, une actualisation triennale destinée à tenir compte de l'évolution locale du prix des loyers <sup>(33)</sup>, une revalorisation annuelle dont le taux est décidé chaque année en loi de finances et des mises à jour périodiques découlant des déclarations des contribuables. Seule la revalorisation annuelle a été pleinement mise en œuvre. Il a bien été essayé une révision générale des bases en 1990 <sup>(34)</sup> mais celle-ci a échoué dans des conditions scabreuses <sup>(35)</sup> car les simulations réalisées ont alors révélé des transferts d'une ampleur qui a été jugée insupportable par les autorités politiques <sup>(36)</sup>. Les transferts de charges, induits par les révisions et actualisations, ne sont pourtant pas autre chose que la correction instantanée des transferts invisibles et non justifiés qui se sont spontanément développés dans l'intervalle de deux évaluations.

Le Conseil des prélèvements obligatoires <sup>(37)</sup> estimait que le système actuel de détermination de la valeur locative cadastrale pouvait être amélioré à la marge. Il s'agissait notamment de créer une obligation déclarative nouvelle, assortie de sanctions pour les propriétaires, en abaissant le seuil de variation (actuellement 10 % de la valeur locative) en deçà duquel les changements de caractéristiques physiques ou d'environnement ne sont pas pris en compte et en modernisant les critères de classement des logements dans les différentes catégories ainsi que les « éléments de confort » donnant lieu à équivalences superficielles. Il précisait néanmoins que ces solutions techniques, relativement aisées à mettre en œuvre, ne corrigeraient toutefois pas l'obsolescence des tarifs employés dans les bases et les distorsions inéquitables qui y sont associées.

Au-delà du débat de principe relatif à la détermination d'assiette foncière équitables, les modalités retenues pour les calculer accentuent leur biais régressif par rapport au revenu et avantagent les propriétaires des biens spacieux et onéreux. La méthode de calcul est conçue par application d'un coefficient aux premiers mètres carrés très supérieur à celui qui est affecté aux m<sup>2</sup> suivants, pour réduire l'amplitude entre les locaux les plus petits et les plus grands au motif que les petits logements bénéficient de loyers plus élevés au m<sup>2</sup>. La valeur locative cadastrale au m<sup>2</sup> étant également une

fonction décroissante de la valeur vénale du bien, il en résulte, conformément à la réalité observable sur le marché immobilier <sup>(38)</sup>, un taux d'imposition régressif par rapport à la valeur vénale du bien qui est avantageux pour les propriétaires et/ou occupants des biens les plus onéreux.

En outre, l'absence de mise à jour des bases prive la fiscalité foncière de son fondement théorique qui repose sur l'idée de capitalisation foncière, c'est-à-dire sur l'hypothèse que les valeurs foncières des biens sont fonction des services publics offerts dans le voisinage <sup>(39)</sup>. Une assiette obsolète ne permet pas de maintenir une taxation proportionnée aux services publics consommés par les contribuables.

Faute d'actualisation régulière, les crises à répétition de la fiscalité locale ont été désamorçées, jusqu'à la décision pure et simple de recentralisation complète de l'impôt local par la suppression de la taxe d'habitation, par le jeu d'une succession d'allègements financés par l'État <sup>(40)</sup>. Ces dégrèvements et compensations ont conduit à concentrer sur une minorité l'impact de l'impôt local résiduel, tout en demeurant aveugles au regard de la capacité contributive des ménages concernés au point que la fiscalité directe locale demeure régressive par rapport aux revenus pour la moitié la plus riche des foyers fiscaux.

## Vers une véritable réforme de l'évaluation des valeurs locatives d'habitation ?

Bien que sa nécessité fasse consensus, la révision des valeurs locatives constitue une réforme emblématique dont la mise en œuvre reste délicate, d'autant plus après le désastre de 1990. Celle relative aux locaux d'habitation constitue la deuxième étape de la réforme lancée en 2010 concernant dans une première étape les locaux professionnels, et dont l'article 74 de la loi de finances rectificatives pour 2013 prévoit les conditions d'expérimentation. Cette révision, dont le déploiement serait prévu pour 2026, n'a pas pour finalité ni n'aura pour effet de modifier les caractéristiques générales du système alors que d'autres modes d'évaluation des impôts locaux paraissent possibles.

### • Une autre assiette est-elle envisageable ?

Une assiette locale idéale apparaît introuvable car elle doit constitutionnellement refléter la capacité contributive alors qu'il est « admis » que répartir la charge selon l'unique critère du revenu des habitants serait insupportable. L'utilisation de la valeur vénale est parfois présentée comme une alternative robuste aux valeurs locatives.

Le recours aux valeurs vénales <sup>(41)</sup>, prédominantes dans les fiscalités foncières d'autres pays européens, est à la fois plus équitable, moins régressif par rapport au revenu, et plus pratique

(32) Loi n° 74-645 du 8 juillet 1974.

(33) On a précisé que la dernière et unique actualisation par application de coefficients départementaux avait été opérée en 1980.

(34) Loi n° 90-669 du 30 juillet 1990.

(35) Intégration du renoncement en catimini dans un amendement d'un projet de loi sur le taux majoré de TVA - cf. compte rendu intégral des débats de l'Assemblée nationale de la séance du 3 juillet 1992.

(36) 7 % des locaux soumis à la taxe d'habitation auraient vu leur cotisation accrue de plus de 50 % et 31 % des locaux entre 5 et 50 % au détriment des propriétaires privés et des habitants des communes rurales ou périurbaines. La charge aurait aussi été allégée, à l'avantage des bailleurs sociaux et des urbains, pour près de 30 % des foyers dont les plus modestes.

(37) CPO - La fiscalité locale, mai 2010.

(38) Le taux de capitalisation (ratio loyer/valeur vénale) décroît lorsque la taille et le prix du bien augmentent.

(39) Principe d'équivalence, La fiscalité locale en question, Gilbert/Guengant - Montchrestien - 1998.

(40) Plus de 12 % des recettes de taxe ménages (TH et TF) pris en charge par l'État (compensations d'exonérations et dégrèvements) avant le début de suppression de la taxe d'habitation (Source rapport OFGL 2018).

(41) Voir sur ce point le X<sup>ème</sup> rapport du Conseil des impôts de 1989.

car en accès plus direct pour l'administration fiscale <sup>(42)</sup> grâce à l'enregistrement et la publication des mutations d'immeubles dans les conservations des hypothèques. Aux yeux de ses partisans, cette approche permettrait d'appréhender la valeur réelle <sup>(43)</sup>, telle qu'elle se forme en cas de cession ou de construction, et donc de prendre en compte, totalement ou partiellement, la capacité contributive du redevable.

D'autres avantages invoqués en faveur d'évaluations basées sur les valeurs vénale sont la clarté du concept qui permettrait d'aller dans un sens d'une plus grande transparence pour le contribuable. Les valeurs de référence seraient plus fiables et plus proches de la réalité que celles issues des baux car le marché immobilier résidentiel est plus large, évolutif et moins réglementé que le marché locatif. Pour les collectivités territoriales cette nouvelle référence aurait le mérite de mieux insérer la fiscalité dans les politiques urbaines en favorisant le freinage de la spéculation ou la récupération d'une partie de la plus-value ayant profité aux propriétaires fonciers en raison des aménagements urbains. D'un point de vue technique, l'actualisation de l'assiette au fil de l'eau, à chaque changement de propriétaire, serait moins lourde qu'une mise à jour sous la forme de révision générale, et plus acceptable pour le contribuable. Elle permettrait donc d'alléger le travail de l'administration même si un système de contrôle perdurerait inmanquablement <sup>(44)</sup>.

Un tel choix se heurte cependant à un certain nombre de critiques. La profondeur du marché immobilier peut être, pour certaines catégories de biens, insuffisante. En outre, la rotation du parc est lente <sup>(45)</sup> nécessitant probablement un système déclaratif particulier <sup>(46)</sup> pour permettre une mise à jour des biens n'ayant pas fait l'objet de mutation pendant un long laps de temps. Même s'il serait favorable aux ressources des collectivités, un risque inflationniste pourrait prospérer, les prix de l'immobilier progressant plus vite que les loyers <sup>(47)</sup>. Une telle assiette reviendrait à assimiler explicitement la taxe foncière à un impôt sur le patrimoine pouvant perturber la mobilité et l'allocation du capital. Enfin, la hiérarchie des valeurs vénale étant différentes de celles des valeurs locatives, il faudrait prévoir un important transfert de charge entre contribuables et de richesse entre communes <sup>(48)</sup>.

Pour le Conseil des Prélèvement Obligatoires, une partie des inconvénients pourrait être éliminée ou contournée. Aussi l'approche bénéfice/risque de changement de la référence d'évaluation pourrait être positive : « *la difficulté à imaginer une méthode de mise à jour plus fluide dans le cadre juridique actuel conduit à considérer ce système alternatif comme un facteur de progrès par rapport à l'existant* ».

In fine, en supposant même que l'administration parvienne tant bien que mal à déterminer de manière juridiquement

fiable la vraie « valeur » de la résidence de chacun pour en faire la base locale d'une « *contribution commune [censée être] répartie entre tous les citoyens, en raison de leurs facultés* », la solution de la valeur vénale n'en demeurerait pas moins inique. En réalité perdurerait une taxation en proportion du choix de loger sa famille. Or, il a été rappelé précédemment que la dépense de logement est régressive en fonction du revenu <sup>(49)</sup> si bien que, par nature, une telle base d'imposition, bien que présentant le mérite de préserver le lien fiscal entre l' élu et le contribuable / électeur, est encore plus « injuste » qu'un impôt général sur la consommation déjà décrié à cet égard <sup>(50)</sup>.

## • Un exemple de révision aboutie : la valeur locative des locaux commerciaux

La valeur locative des locaux commerciaux <sup>(51)</sup> souffrait des mêmes maux que celle des locaux d'habitation. La révision, qui avait donné lieu à une expérimentation menée sur cinq départements en 2011, est entrée en vigueur en 2017. L'enjeu est particulièrement massif, les valeurs locatives des 3.5 millions de locaux professionnels servant d'assiette aux deux taxes foncières (bâti et non bâti) et à la contribution foncière des entreprises (CFE) <sup>(52)</sup>.

Le nouveau système, qui a reconnu un rôle « décisionnel » aux représentants des élus locaux et des contribuables <sup>(53)</sup>, s'appuie sur une tarification par catégorie de locaux et par secteur d'évaluation qui est ajustable par des coefficients de localisation :

- les secteurs d'évaluation regroupent des communes ou sections cadastrales correspondant à un même palier de niveaux locatifs ;
- les tarifs reflètent la moyenne des loyers par m<sup>2</sup> pondéré qui ont été relevés pour chaque catégorie <sup>(54)</sup> dans chaque secteur ;
- des coefficients de localisation peuvent être définis pour certaines parcelles cadastrales qui présentent une commercialité significativement plus favorable que la moyenne du secteur d'évaluation auquel elles appartiennent.

Chaque année l'administration fiscale mettra à jour les tarifs de chaque catégorie de locaux dans l'ensemble des secteurs d'évaluation, sur la base des déclarations annuelles collectées auprès des locataires de locaux commerciaux. L'évolution annuelle sera donc dorénavant différenciée par secteur d'évaluation et non plus uniformément par le coefficient

(42) Qui a l'expérience de ces calculs notamment dans le cadre des préemptions.

(43) Elles nécessiteront inévitablement des correctifs et des compléments, toutes les transactions n'ayant pas lieu dans des conditions normales de marché.

(44) Il est néanmoins à craindre un risque d'inflation du contentieux, accru par cette plus grande lisibilité de l'assiette (ce dont la complexité et l'opacité des valeurs locatives protègent) à l'instar de la Property Tax américaine (75 % du contentieux fiscal du pays).

(45) 2 millions de transaction / an pour 35 millions de locaux - CPO - mai 2010.

(46) Ce qui peut créer une difficulté pour le contribuable à estimer précisément la valeur de son bien.

(47) D'autant plus si ceux-ci sont encadrés dans les villes où l'offre est en tension.

(48) Conséquence non spécifique, à l'instar de ce que serait l'impact d'une révision des valeurs locatives.

(49) Rapport 2017 sur les inégalités en France de l'Observatoire des inégalités : le poids du logement représente 31 % du revenu des 25 % des ménages les plus pauvres, pour 13 % de celui des 25 % les plus riches.

(50) [https://blogs.alternatives-economiques.fr/wolf/2017/12/21/taxe-d-habitation-la-classe-politique-dans-la-nasse#\\_edn9](https://blogs.alternatives-economiques.fr/wolf/2017/12/21/taxe-d-habitation-la-classe-politique-dans-la-nasse#_edn9)

(51) Typologie qui n'intègre pas les entreprises industrielles évaluées selon la méthode comptable.

(52) Servant elle-même à territorialiser le produit de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE).

(53) Les commissions départementales des valeurs locatives des locaux professionnels (CDVLLP) élaborent un projet à partir de l'avant-projet de l'administration, les commissions intercommunales des impôts directs (CIID) formulent un avis et peuvent proposer des modifications et la commission départementale des impôts directs locaux (CDIDL) arrête les paramètres d'évaluation. En cas de désaccord ils sont arrêtés par le préfet.

(54) Exemples : ATEliers, BUReaux, DEPôts, HOTels, MAGasins (MAG1 magasin de rue, MAG2 commerces sans rue, MAG3 commerce de centre commercial)...

forfaitaire de revalorisation. La révision de la délimitation des secteurs d'évaluation intervient chaque année suivant le renouvellement des conseils municipaux.

L'incorporation dans les rôles des impôts directs locaux de 2017 intervient à produit fiscal constant pour chaque collectivité territoriale et sans transfert de charge fiscale entre la population des contribuables concernés par la révision et les populations non concernées (habitations et établissements industriels) grâce à trois dispositifs :

- un coefficient de neutralisation qui permet de garantir la ressource de la collectivité. Par exemple si les bases imposables <sup>(55)</sup> sont multipliées par 3, un coefficient d'1/3 est appliqué aux bases issues de la révision <sup>(56)</sup> ;
- le « planchonnement <sup>(57)</sup> » qui consiste à substituer jusqu'en 2025 à chaque valeur locative révisée neutralisée la médiane entre celle-ci et la valeur locative qui aurait été imposée en l'absence de révision. L'objectif est de réduire les grands bénéficiaires et les grands perdants en divisant par 2 les hausses et baisses des valeurs locatives ;
- un lissage sur 10 ans fondé sur les cotisations qui consistera à appliquer pour chaque local une exonération (ou majoration) partielle égale à  $x/10^{\text{ème}}$  de l'augmentation (ou de la diminution) qui résulte pour chaque impôt de l'intégration en 2017 des résultats de la révision.

Selon les simulations produites par l'administration fiscale en 2016, la répartition des redevables dont la cotisation de TFB augmente ou diminue serait de l'ordre de 50/50. Par exemple dans le sous-groupe des magasins, le plus représenté en nombre de locaux (plus d'un 1/3), les catégories boutiques sur rue et en centre commercial < 400 m<sup>2</sup> voient leurs cotisations augmenter en moyenne de 2.2 % à 47.8 % alors que les grandes surfaces qui ne représentent que 2 % des locaux bénéficient d'une baisse de cotisation comprise entre 12 et 16 %.

## • L'expérimentation de la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation <sup>(58)</sup>

Cette révision vise, à l'instar de celle des locaux commerciaux, à remédier aux écarts accumulés depuis plusieurs décennies entre les valeurs appliquées en fiscalité et les valeurs économiques ainsi que, corrélativement, aux inégalités entre contribuables. Elle aboutirait à abandonner la classification actuelle et la notion de local de référence au profit de la définition dans chaque département de secteurs d'évaluation représentant un marché locatif homogène, de fixation des tarifs au m<sup>2</sup> pour chaque catégorie de locaux <sup>(59)</sup> à partir des loyers constatés

(55) Dans son rapport de l'été 2015, la DGFIP constate un rapport global de 2.87 entre les valeurs locatives révisées et les valeurs locatives 1970 actualisées jusqu'en 2014.

(56) Il s'appliquera au taux d'imposition après la réforme des locaux d'habitation afin de maintenir un taux unique.

(57) Qui cesse de s'appliquer l'année qui suit un changement de consistance, d'affectation ou d'utilisation du local. Il est à noter que le planchonnement prend fin en même temps que la phase de lissage ce qui induirait un net ressaut des valeurs locatives sauf à le maintenir (détournant durablement la réforme de son objectif en ne l'appliquant qu'à moitié) soit le supprimer avec période de lissage.

(58) [https://www.senat.fr/fileadmin/Fichiers/Images/commission/finances/evenements/finances\\_locales/Revision\\_des\\_valeurs\\_locatives\\_1e\\_partie.pdf](https://www.senat.fr/fileadmin/Fichiers/Images/commission/finances/evenements/finances_locales/Revision_des_valeurs_locatives_1e_partie.pdf)

(59) Répartis en 4 sous-groupes dont les 3 premiers sous-groupes seront répartis par catégories et par tranches de surface (consistance), les dépendances l'étant selon leur destination : maisons individuelles (16 catégories), appartements (18 catégories), locaux à caractère exceptionnels (2) et dépendances isolées (6).

dans chaque secteur et établissement de la valeur en multipliant la surface pondérée du local par le tarif de sa catégorie et de son secteur.

L'expérimentation a été conduite en 2014 et 2015 dans cinq départements <sup>(60)</sup>. Elle visait, d'une part, à tester la capacité d'actualisation des valeurs locatives des locaux d'habitation sur une base déclarative <sup>(61)</sup> et, d'autre part, à identifier la possibilité de déterminer des secteurs d'évaluation représentatifs du marché immobilier.

L'un des principaux enjeux et difficultés tient notamment au traitement des logements sociaux dont les loyers ne reflètent pas, par construction, la réalité du marché locatif. Deux scénarii ont été testés : application des tarifs de droit commun (scénario 1), corrigés le cas échéant pour tenir compte de leurs spécificités, et détermination de secteurs d'évaluation et de tarifs spécifiques (scénario 2).

Pour chaque scénario trois hypothèses ont été posées :

- hypothèse 1 (théorique) : calcul des cotisations révisées à partir des valeurs locatives brutes pour les locaux d'habitation et pour les locaux professionnels en leur appliquant les taux d'imposition à leur niveau existant avant intégration des résultats de la révision ;
- hypothèse 2 (réel 1) : hypothèse 1 avec correction des taux d'imposition à due concurrence du ratio des VL avant / après révision de manière à limiter les augmentations de cotisation constatées ;
- hypothèse 3 (réel 2) : hypothèse 2 en complétant le dispositif d'un système de neutralisation des valeurs locatives des locaux non concernés par la révision (locaux industriels et évalués au barème) afin de neutraliser la baisse des ressources des collectivités.

Les résultats sont proposés dans le tableau 1 page 9 :

Il ressort comme conclusion principale :

- que les évolutions de cotisation dans l'hypothèse 1 sont globalement les mêmes en pourcentage pour les locaux d'habitation (165.8 %) et pour les locaux professionnels (171.8 %) ce qui faciliterait le rebasage des taux permettant d'éviter un fort bouleversement des proportions contributives respectives des deux types de locaux ;
- que les logements sociaux bénéficient logiquement d'une baisse de cotisation plus importante dans les hypothèses 2 et 3 du scénario 2 compte tenu des modalités plus favorables du calcul de leur valeur locative (secteur d'évaluation et tarifs spécifiques).

Constatant que les tarifs des logements sociaux sont nettement plus faibles (entre 35 et 40 % de moins en moyenne) que ceux du parc privé, un scénario 3 serait privilégié par l'administration fiscale consistant à appliquer un abattement de 50 % sur les tarifs catégoriels pour la détermination des valeurs locatives des logements sociaux mais en conservant un unique jeu de paramètres d'évaluation, déterminés sur la

(60) Charente-Maritime, Nord, Orne, Paris et Val-de-Marne.

(61) Le taux de retour des déclarations est évalué à 77 % permettant de disposer d'un échantillon solide en vue des simulations. Néanmoins l'extension à 46 millions de locaux constitue un chantier « très complexe et d'une ampleur sans précédent » ce qui conduit à envisager des modalités simplifiées de déclaration (collecte des informations sur loyers auprès des propriétaires).

Tableau 1

| Scénario | Typologie locaux             | Nb locaux        | %      | Évolution des cotisations |                |              |
|----------|------------------------------|------------------|--------|---------------------------|----------------|--------------|
|          |                              |                  |        | Hypothèse 1               | Hypothèse 2    | Hypothèse 3  |
| 1        | Locaux d'habitation          | 5 159 619        | 94,1 % | 165,8 %                   | - 1,3 %        | - 1,3 %      |
|          | - dont locaux du parc privé  | 4 637 070        | 84,5 % | 166,6 %                   | - 0,8 %        | - 0,8 %      |
|          | - dont locaux du parc social | 522 549          | 9,5 %  | 158,3 %                   | - 5,9 %        | - 5,9 %      |
|          | Locaux professionnels        | 302 286          | 5,5 %  | 171,3 %                   | 3,9 %          | 3,9 %        |
|          | Locaux industriel / barème   | 23 202           | 0,4 %  | 0,0 %                     | - 67,4 %       | 0,0 %        |
|          | <b>Total</b>                 | <b>5 485 107</b> |        | <b>156,7 %</b>            | <b>- 4,3 %</b> | <b>0,0 %</b> |
| 2        | Locaux d'habitation          | 5 159 619        | 94,1 % | 154,1 %                   | - 2,6 %        | - 2,6 %      |
|          | - dont locaux du parc privé  | 4 637 070        | 84,5 % | 166,6 %                   | 2,5 %          | 2,5 %        |
|          | - dont locaux du parc social | 522 549          | 9,5 %  | 45,0 %                    | - 46,2 %       | - 46,2 %     |
|          | Locaux professionnels        | 302 286          | 5,5 %  | 171,8 %                   | 7,5 %          | 7,5 %        |
|          | Locaux industriel / barème   | 23 202           | 0,4 %  | 0,0 %                     | - 66,3 %       | 0,0 %        |
|          | <b>Total</b>                 | <b>5 485 107</b> |        | <b>148,5 %</b>            | <b>- 4,2 %</b> | <b>0,0 %</b> |

Tableau 2

| Scénario | Typologie locaux             | Nb locaux        | %      | Évolution des cotisations en % | Évolution moyenne des cotisations en € | % de locaux dont la cotisation augmente | % de locaux dont la cotisation diminue |
|----------|------------------------------|------------------|--------|--------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------|
| 3        | Locaux d'habitation          | 5 159 619        | 94,1 % | - 2,6 %                        | - 15                                   | 55,8 %                                  | 44,2 %                                 |
|          | - dont locaux du parc privé  | 4 637 070        | 84,5 % | 2,9 %                          | 16                                     | 61,6 %                                  | 38,4 %                                 |
|          | - dont locaux du parc social | 522 549          | 9,5 %  | - 50,4 %                       | - 288                                  | 4,6 %                                   | 95,4 %                                 |
|          | Locaux professionnels        | 302 286          | 5,5 %  | 7,7 %                          | 252                                    | 61,2 %                                  | 38,8 %                                 |
|          | Locaux industriel / barème   | 23 202           | 0,4 %  | 0,0 %                          | 0                                      | 0,0 %                                   | 0,0 %                                  |
|          | <b>Total</b>                 | <b>5 485 107</b> |        | <b>0,0 %</b>                   | <b>237</b>                             | <b>56,3 %</b>                           | <b>43,7 %</b>                          |

base des informations du parc privé <sup>(62)</sup>. Cette alternative permettrait d'éviter le découpage en secteurs locatifs homogènes spécifiques aux logements sociaux aboutissant à une cartographie incohérente et peu lisible (tableau 2).

Les valeurs locatives des logements sociaux enregistrent dans ce scénario 3 une variation moyenne de 14.1 % soit une augmentation quasi identique <sup>(63)</sup> à celle constatée au scénario 2 (18.7 %). Les variations de cotisations constatées par type de locaux sont quasi équivalentes <sup>(64)</sup>. Dans la configuration antérieure à la suppression de la taxe foncière des départements, les trois niveaux de collectivités (Départements, Communes et EPCI) auraient vu leur ressource fiscale quasi inchangée.

Un certain nombre de points de vigilance ont été soulevés dans le rapport afin de rendre la réforme soutenable.

Au-delà de l'approche macroscopique engageante pour la conduite de la réforme jusqu'à son terme, l'examen des variations au niveau individuel laisse apparaître des fortes évolutions, notamment du côté des augmentations de cotisations. Il apparaîtra nécessaire de prévoir des mécanismes

qui permettront d'atténuer et/ou étaler dans le temps les transferts de charges trop brutaux pour les contribuables, entre catégories de contribuables et éventuellement des incidences trop fortes en termes de péréquation entre collectivités (à tout le moins au sein des EPCI). Néanmoins cette « neutralisation » pourrait entraîner des effets pervers. Alors même qu'on a recalculé des valeurs de manière à les rapprocher de la réalité économique, on s'en écarterait au moins temporairement, minimisant l'aspect correctif des injustices.

Enfin, l'un des enjeux à terme sera d'éviter un décrochage ultérieur des valeurs par rapport aux bases nouvelles, donc d'être en capacité d'assurer une actualisation efficace. La mise en œuvre d'un système de minoration / majoration des tarifs catégoriels par des coefficients de localisation afin de tenir compte de l'évolution de la situation générale de certains quartiers d'habitation (éloignement des transports en commun, nuisance ponctuelle liée à de grands travaux, développement d'infrastructures attractives...) pourrait également utilement prendre forme.

## Conclusion

Les transferts entre contribuables, même lissés dans le temps, seront toujours le prix à payer pour toute ambition de rapprocher de la réalité de marché la valeur conventionnellement retenue comme base de la taxe foncière. Avec ce dilemme absurde que plus la réforme tarde, plus elle paraît à la fois indispensable et impossible. Indispensable, puisque pour

(62) Dont la collecte des informations aurait été, étonnamment, plus robuste que celle des logements sociaux.

(63) Sauf pour le sous-groupe maisons sociales qui enregistre une hausse de 67.8 % contre 149 %.

(64) Les locaux d'habitations baissent de 2.6 % dans les 2 scénarii, les logements du parc privé augmentent de 2.9 % au lieu de 2.6 % et les logements sociaux enregistrent une baisse de 50.4 % contre 46.2 % (soit 288 € de cotisation moyenne contre 308 €).

ceux qui paient trop, c'est la légitimité même de la contribution qui est en cause. Tandis que pour ceux qui devraient payer d'avantage, le rattrapage devient toujours plus explosif, et donc électoralement impossible.

Une solution de sortie par le haut pourrait émerger à condition de renoncer à une entrée en vigueur uniforme dans toutes les collectivités. C'est l'idée de renvoyer l'application des nouvelles valeurs locatives à l'initiative locale elle-même, plus précisément de lui laisser prendre la décision de faire ou pas, et/ou de délibérer du calendrier de lissage des transferts. Décentraliser la révision générale, en confiant la responsabilité de son déclenchement aux élus locaux, réduirait l'ampleur de l'opération et limiterait également sa résonnance politique d'autant plus que les locataires ne sont plus impactés depuis la suppression de la taxe d'habitation. L'une des difficultés majeures qu'était

l'absence de spécialisation de la fiscalité locale<sup>(65)</sup> a été levée depuis les réformes des taxes professionnelle et d'habitation.

Le pari dans une telle approche serait que, sous l'effet de la confrontation entre partisans et adversaires du changement, se déclencherait une dynamique de basculement vers le nouveau référentiel. Ainsi, pour que l'histoire ne se répète pas sur le mode de la farce, mieux vaut une stratégie de contamination progressive sur quelques mandats municipaux plutôt qu'un nouvel enterrement mutidécennal. Outre la vertu de revitaliser le débat démocratique sur d'authentiques enjeux de la gestion locale.

(65) Plusieurs niveaux de collectivités taxaient concurremment une même assiette foncière.

### Scénario 3 : Évolution des cotisations selon la catégorie

| Catégorie | Consistance                   | SOCIAL      |                                | PRIVÉ       |                                |
|-----------|-------------------------------|-------------|--------------------------------|-------------|--------------------------------|
|           |                               | % de locaux | Évolution des cotisations en % | % de locaux | Évolution des cotisations en % |
| APPART 1  | Inférieur à 15 m <sup>2</sup> | 0,6         | - 52,6                         | 2,1         | 42,1                           |
| APPART 2  | de 15 à 19 m <sup>2</sup>     | 0,8         | - 44,6                         | 2,5         | 15,8                           |
| APPART 3  | de 20 à 24 m <sup>2</sup>     | 1,2         | - 44                           | 2,7         | 12                             |
| APPART 4  | de 25 à 29 m <sup>2</sup>     | 1,8         | - 52,5                         | 3,1         | 4,9                            |
| APPART 5  | de 30 à 34 m <sup>2</sup>     | 2,8         | - 53,6                         | 3,5         | 3,9                            |
| APPART 6  | de 35 à 39 m <sup>2</sup>     | 4           | - 54,3                         | 3           | 5,3                            |
| APPART 7  | de 40 à 44 m <sup>2</sup>     | 4,1         | - 51,5                         | 2,9         | 1,6                            |
| APPART 8  | de 45 à 49 m <sup>2</sup>     | 6,4         | - 51,9                         | 2,9         | - 3,1                          |
| APPART 9  | de 50 à 59 m <sup>2</sup>     | 13,6        | - 51,4                         | 5,2         | - 5,9                          |
| APPART 10 | de 60 à 69 m <sup>2</sup>     | 16,1        | - 52,6                         | 4,5         | - 8,8                          |
| APPART 11 | de 70 à 79 m <sup>2</sup>     | 11,4        | - 52,5                         | 3,6         | - 10,6                         |
| APPART 12 | de 80 à 89 m <sup>2</sup>     | 8,4         | - 50,9                         | 2,6         | - 13,2                         |
| APPART 13 | de 90 à 99 m <sup>2</sup>     | 2,8         | - 51,8                         | 1,7         | - 11                           |
| APPART 14 | de 100 à 109 m <sup>2</sup>   | 1,4         | - 49                           | 1,1         | - 8,7                          |
| APPART 15 | de 110 à 119 m <sup>2</sup>   | 0,7         | - 38,3                         | 0,7         | - 4,8                          |
| APPART 16 | de 120 à 149 m <sup>2</sup>   | 0,6         | - 35,5                         | 1,1         | - 1,3                          |
| APPART 17 | de 150 à 199 m <sup>2</sup>   | 0,1         | - 31,9                         | 0,6         | 2,3                            |
| APPART 18 | de 200 et plus                | 0           | 21,3                           | 0,3         | 8,9                            |
| MAISON 1  | Inférieur à 50 m <sup>2</sup> | 1           | - 22,7                         | 1,4         | 1,7                            |
| MAISON 2  | de 50 à 64 m <sup>2</sup>     | 2,1         | - 38                           | 1,4         | 19,3                           |
| MAISON 3  | de 65 à 74 m <sup>2</sup>     | 2,5         | - 42,1                         | 1,3         | 31,1                           |
| MAISON 4  | de 75 à 84 m <sup>2</sup>     | 2,9         | - 43,2                         | 2           | 18,5                           |
| MAISON 5  | de 85 à 89 m <sup>2</sup>     | 1,6         | - 45,6                         | 1,2         | 25,6                           |
| MAISON 6  | de 90 à 94 m <sup>2</sup>     | 1,5         | - 46,6                         | 1,4         | 21                             |
| MAISON 7  | de 95 à 99 m <sup>2</sup>     | 1           | - 45,2                         | 1,5         | 19,6                           |
| MAISON 8  | de 100 à 109 m <sup>2</sup>   | 1,2         | - 47,3                         | 3           | 13,1                           |
| MAISON 9  | de 110 à 119 m <sup>2</sup>   | 0,6         | - 44,7                         | 2,7         | 10,8                           |
| MAISON 10 | de 120 à 129 m <sup>2</sup>   | 0,2         | - 45,9                         | 2,3         | 4                              |
| MAISON 11 | de 130 à 139 m <sup>2</sup>   | 0,2         | - 44                           | 2           | 1,3                            |
| MAISON 12 | de 140 à 149 m <sup>2</sup>   | 0,1         | - 47,7                         | 1,6         | - 3,2                          |
| MAISON 13 | de 150 à 174 m <sup>2</sup>   | 0,1         | - 48,6                         | 2,9         | - 5,6                          |
| MAISON 14 | de 175 à 199 m <sup>2</sup>   | 0           | - 46                           | 1,6         | - 16,4                         |
| MAISON 15 | de 200 à 249 m <sup>2</sup>   | 0           | - 34,8                         | 1,4         | - 19,6                         |
| MAISON 16 | 250 m <sup>2</sup> et plus    | 0           | 21,3                           | 0,8         | - 29,9                         |





## BULLETIN D'ABONNEMENT



LA LETTRE DU  
FINANCIER TERRITORIAL

A compléter et renvoyer à :  
LFT - Infodium - 69, avenue des Ternes 75017 Paris  
TEL : 09 81 07 95 76 FAX : 01 70 24 82 60 - infodium@infodium.fr

**1 an, 11 numéros papier  
+ 1 ou 2 fiches techniques  
par numéro  
+ 1 accès numérique  
+ base d'archives sur  
[www.financierterritorial.fr](http://www.financierterritorial.fr)  
au prix de **519 € TTC****

Ci-joint mon règlement par :

- ☐ Chèque à l'ordre d' **INFODIUM**  
☐ Mandat administratif/à réception  
de facture

Conformément à la loi « Informatique et Libertés », vous disposez d'un droit d'accès et de rectification aux informations vous concernant.

Infodium - SAS au capital de 4 200 euros - Siret : Paris B 494 345 309 00038  
69, avenue des Ternes 75017 Paris - tél : 09 81 07 95 76 - Tarif applicable du  
1<sup>er</sup> Janvier 2021 au 31 Décembre 2021.

Raison sociale : .....  
Nom : ..... Prénom : .....  
Fonction : .....  
Adresse : .....  
.....  
Code Postal : ..... Ville : .....  
Téléphone : ..... Fax : .....  
E-mail (**Obligatoire**) : .....

Cachet /Date  
Signature