



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Revalorisation des valeurs locatives cadastrales

Question écrite n° 7271

Texte de la question

Mme Typhanie Degois attire l'attention de M. le ministre de l'action et des comptes publics sur les valeurs locatives cadastrales des propriétés bâties et non bâties servant de base d'imposition à divers impôts locaux. L'article 72-2 de la constitution précise le contenu de l'autonomie financière des collectivités locales. Ainsi, certaines ressources fiscales, telles que la cotisation foncière des entreprises (CFE), la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE), la taxe foncière (TF), la taxe d'habitation (TH), ou bien encore la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM), ont été mises à la disposition de ces collectivités pour assurer le financement de leur fonctionnement. Tandis que des arbitrages doivent être rendus afin de préparer la réforme de la fiscalité locale qui accompagnera la suppression de la taxe d'habitation, il convient de soulever une problématique que l'ensemble des collectivités locales rencontrent. En effet, nombre de ces ressources fiscales sont actuellement basées sur des valeurs cadastrales décrochées de la réalité du marché puisqu'en France métropolitaine, celles-ci sont calculées à partir des conditions du marché locatif au 1er janvier 1970 pour les propriétés bâties et de celui de 1961 pour les propriétés non bâties. Tandis que les loyers n'ont cessé de croître sur les 30 dernières années selon les données publiées par l'INSEE, il conviendrait aujourd'hui de solutionner l'incohérence qu'il existe entre valeur locative cadastrale et valeur locative réelle, privant de nombreuses collectivités locales de ressources propres leur permettant un meilleur fonctionnement. Par ailleurs, les mécanismes actuels devenus complexes concernant l'ensemble de ces impôts provoquent une perte de lisibilité de la part des citoyens français mais également des élus locaux. Aussi, elle lui demande, qu'en vue des arbitrages concernant la future réforme de la fiscalité locale, une réflexion soit menée afin de revaloriser les valeurs cadastrales locatives et de simplifier les mécanismes d'imposition locale. Ainsi les valeurs locatives cadastrales pourraient être indexées sur les valeurs locatives réelles.

Texte de la réponse

Les valeurs locatives cadastrales permettent d'asseoir les principales impositions directes locales, dont les taxes foncières, la taxe d'habitation, la cotisation foncière des entreprises et leurs taxes annexes. Les modalités de leur révision font partie de la réflexion globale souhaitée par le Président de la République concernant la refonte de la fiscalité locale. La révision des valeurs locatives constitue, en effet, une réforme emblématique dont la mise en œuvre reste délicate mais pour laquelle la nécessité d'une évolution semble faire consensus. Le système actuel, de mise à jour des valeurs locatives, comporte trois niveaux : - les révisions générales qui permettent de fixer des valeurs de base, - les actualisations triennales destinées à prendre en compte l'évolution du marché locatif, - la constatation annuelle des changements affectant ces propriétés. Dans les faits, la dernière révision générale des valeurs locatives foncières pour les propriétés bâties, a été réalisée en 1970. Ces valeurs locatives ont ensuite fait l'objet d'une actualisation en 1980. Depuis lors, les valeurs locatives sont majorées, chaque année, par application d'un coefficient forfaitaire national. La révision des valeurs locatives des locaux professionnels, entrée en vigueur le 1er janvier 2017, a permis de moderniser l'assiette des impôts locaux pour les professionnels et de rééquilibrer la charge fiscale, entre locaux professionnels, en prenant en compte le marché locatif d'aujourd'hui. Tous les locaux professionnels, entrant dans le champ de cette révision,

disposent désormais d'une nouvelle valeur locative révisée, égale au produit de sa surface pondérée par un tarif au mètre carré, éventuellement ajusté d'un coefficient de localisation. Des coefficients de neutralisation ont toutefois été calculés pour éviter que, dans l'attente de la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation, les locaux professionnels ne subissent une trop forte hausse de leur valeur locative, et maintenir la part respective des locaux professionnels et des locaux d'habitation au sein de l'assiette des impôts locaux. La révision des valeurs locatives des locaux d'habitation, a quant à elle, fait l'objet d'une expérimentation dans cinq départements (Charente-maritime, Nord, Orne, Paris et Val-de-Marne). Cette expérimentation a donné lieu à la remise d'un rapport au Parlement en 2017 (en application de l'article 74 de la loi de finances rectificative pour 2013). La généralisation, sensible et lourde, de cette expérimentation n'a pas encore été engagée. Elle nécessitera de recenser tous les locaux (environ 46 Millions), de récolter des données afférentes aux loyers et de définir des secteurs d'évaluation, à l'instar des locaux professionnels.

Données clés

Auteur : [Mme Typhanie Degois](#)

Circonscription : Savoie (1^{re} circonscription) - La République en Marche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 7271

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : [Action et comptes publics](#)

Ministère attributaire : [Économie et finances](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [10 avril 2018](#), page 2902

Réponse publiée au JO le : [10 juillet 2018](#), page 6062