

Méthode d'évaluation des valeurs locatives pour les locaux professionnels (A partir de 2017)

Article publié sur support.mon-territoire.fr

La révision des valeurs locatives des locaux professionnels

Référence légale : Article 34 de la loi de finances rectificative pour 2010

Modifié par [LOI n° 2015-1786 du 29 décembre 2015 - art. 48 \(V\)](#)

Lien vers la loi, descendre jusqu'à l'article 34

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000023316044>

1. Modalités de calcul de la nouvelles valeur locative : étapes préalables

a) Le rattachement du local à une catégorie de propriétés

La notion de « local-type », figée dans le temps, est abandonnée au profit d'un classement des locaux professionnels dans des sous-groupes définis en fonction de leur nature et de leur destination.

Au sein de chaque sous-groupe, les locaux sont classés par catégories en fonction de leur destination et de leurs caractéristiques physiques.

Les sous-groupes et leur classification par catégorie d'immeubles à usage commercial ou professionnel ont été déterminés par le décret n°2011- 1267 du 10 octobre 2011.

Il distingue 38 catégories de locaux réparties en 10 sous-groupes.

C'est à partir de la déclaration n°6660-REV faite par le contribuable que s'opère ce classement.

La nature et la destination principale du local permettent de déterminer le sous-groupe, puis l'utilisation et les caractéristiques physiques du local permettent de déterminer la catégorie à laquelle il doit être rattaché.

Si plusieurs activités sont exercées dans le local, la catégorie à retenir est celle qui occupe la plus grande surface.

IDCARACTÉRISTIQUES

MAG 1

Il s'agit de l'ensemble des locaux utilisables pour la vente, **une activité commerciale ou de service et dis**
On trouvera dans cette catégorie tous types de magasins et boutiques : commerces, bars, restaurants, primeu

MAG 2

Ces locaux sont, dans leur affectation, identiques à ceux de la catégorie MAG 1 mais ils **ne disposent pas d**
La surface principale est inférieure à 400 m2.

MAG 3

Ces magasins appartiennent à **des ensembles de concentrations organisées et concertées d'établissements comm**
La surface principale est inférieure à 400 m2. Ces locaux sont, dans leur affectation, identiques à ceux de

MAG 4

La surface principale du local définit l'appartenance à cette catégorie :

Elle est comprise entre 400 m2 et 2 499 m2.

On trouvera dans cette catégorie tous types de magasins de grande surface, intégrés ou non dans un ensembl

MAG 5

La surface principale du local définit l'appartenance à cette catégorie :

Elle est égale ou supérieure à 2 500 m2.

On trouvera dans cette catégorie tous types de magasins de très grande surface, intégrés ou non dans un ens

MAG 6

Cette catégorie doit être utilisée même si la station-service ou la station de lavage inclut une boutique o

MAG 7

On trouvera dans cette catégorie les marchés publics, les marchés d'intérêt national, les halles de marché,

BUR 1

Locaux à usage de bureaux situés dans un **immeuble de conception ancienne**, sans équipements particuliers. On

BUR 2



Locaux à usage de bureaux, situés dans un **immeuble de conception récente** ou rénové de manière importante, d
BUR 3

On trouvera dans cette catégorie les cabinets de vétérinaires, laboratoires d'analyses médicales, centres d
DEP 1

On trouvera dans cette catégorie les terrains exploités commercialement comme lieux de **dépôt à ciel ouvert**
DEP 2

On trouvera dans cette catégorie tous **les entrepôts ou hangars** destinés à stocker de la marchandise. Les en
DEP 3

On trouvera dans ces catégories les parcs de stationnement ne constituant pas une annexe d'un magasin ou d'
DEP 4

On trouvera dans ces catégories les parcs de stationnement ne constituant pas une annexe d'un magasin ou d'
DEP 5

On trouvera dans cette catégorie les réservoirs, les silos, les cuves...

ATE 1

On trouvera dans cette catégorie les locaux exploités par des artisans. Ce sont des locaux dans lesquels s'
ATE 2

On trouvera dans cette catégorie les locaux spécialement équipés pour exercer une activité de transformatio
ATE 3

On trouvera dans cette catégorie les locaux exploités dans le cadre d'une activité autre qu'agricole. Il s'
HOT 1

Hôtels « confort » (**4 étoiles et plus**, ou confort identique)

HOT 2

Hôtels « supérieur » (**2 ou 3 étoiles**, ou confort identique)

HOT 3

Hôtels « standard » (**1 étoile**, ou confort identique)

HOT 4

On trouvera dans cette catégorie les **foyers d'hébergement, les centres d'accueil, les auberges de jeunesse.**

HOT 5

On trouvera dans cette catégorie **les hôtels clubs, les villages de vacances, les résidences hôtelières comp**
SPE 1

On trouvera dans cette catégorie **les locaux où se pratiquent des activités à caractère culturel ou artistiq**
SPE 2

On trouvera dans cette catégorie **les patinoires, piscines, gymnases, tennis, salles de gymnastique et de mu**
SPE 3

On trouvera dans cette catégorie **les locaux des discothèques, casinos, salles de jeux, cabarets ou cafés- t**
SPE 4

SPE 5

-Terrains de camping confortables (3 étoiles et plus, ou confort identique)

Terrains de camping ordinaires (1 ou 2 étoiles, ou confort identique)

SPE 6

On trouvera dans cette catégorie **les locaux des établissements de relaxation, hammams, saunas, massage, spa**
SPE 7

On trouvera dans cette catégorie **les centres de loisirs ou de colonies de vacances, les maisons de jeunes,**



ENS 1

Écoles et institutions privées exploitées dans un but non lucratif

ENS 2

Établissements d'enseignement à but lucratif

CLI 1

On trouvera dans cette catégorie les établissements qui dispensent des soins, pratiquent des actes médicaux L'outillage médical y est important.

CLI 2

On trouvera dans cette catégorie les :

- établissements où l'on dispense des soins, où l'on donne des consultations médicales tels que les centres
- établissements spécialisés dans la garde des enfants (crèches, halte-garderies...).

NB : cette catégorie n'inclut pas les cabinets médicaux qui relèvent plutôt de la catégorie BUR1 ou BUR2.

CLI 3

Maisons de repos, maisons de retraite médicalisées ou non et locaux assimilables.

CLI 4

Centres de rééducation, centres de thalassothérapie, établissements thermaux...

IND 1

On trouvera dans cette catégorie les :

- usines ou ateliers où s'effectuent la transformation des matières premières ainsi que la fabrication ou l
- établissements où sont réalisées des opérations de manipulation ou des prestations de services dans lesqu
- installations de stockage d'un certain volume utilisant un outillage très important (ponts roulants, grue

IND 2

Y sont réalisées **des opérations d'extraction** pour lesquelles le rôle de l'outillage et de la force motrice

EXC 1

On trouvera dans cette catégorie les locaux qui présentent des caractéristiques sortant de l'ordinaire et q
b) Le rattachement du local à un secteur d'évaluation

Les secteurs sont déterminés au sein des départements, en fonction des loyers. Chaque secteur peut regrouper des communes ou des parties de communes, pourvu qu'il constitue un marché locatif homogène.

c) L'application d'une grille tarifaire par catégorie de local

Les tarifs au m², dans chaque secteur ainsi déterminé et pour chaque catégorie de locaux, ont été établis en fonction des relevés des loyers pratiqués.

Faute de loyers en nombre suffisamment représentatif, le tarif du secteur pour une catégorie donnée a été déterminé par comparaison avec les tarifs fixés pour les autres catégories du même sous-groupe dans le même secteur, ou à défaut par comparaison avec ceux appliqués dans la même catégorie ou le même sous-groupe dans un autre secteur du département, à la condition que les niveaux de loyer y soient comparables.

Lorsqu'il n'est pas possible de déterminer la valeur locative par application d'un tarif à une surface pondérée, la valeur locative est déterminée par l'application d'un taux de 8 % à la valeur vénale de l'immeuble, si l'immeuble était libre de toute location ou toute occupation au 1er janvier 2013. A défaut, la valeur vénale peut être reconstituée en additionnant, comme aujourd'hui, la valeur vénale du terrain et le coût de la reconstruction du local.

En outre, la réforme a maintenu la faculté d'attribuer, en sus de la valeur locative ainsi affectée, un coefficient de localisation.

Les tarifs par mètre carré peuvent être majorés de 1,1 ou 1,15 ou minorés de 0,85 ou 0,9 par application d'un coefficient de localisation destiné à tenir compte de la situation de la parcelle d'assise de la propriété au sein du secteur d'évaluation.

2. Calcul de la valeur locative brute révisée

Surface pondérée du local x tarif de la catégorie x coefficient de localisation

L'évaluation de la surface pondérée du local

La surface est la surface réelle mesurée au sol, entre les murs ou séparations et arrondie au mètre carré inférieur.



Cette surface totale comprend celle des dégagements et des sanitaires. Cette surface sera répartie en fonction de l'utilisation et des caractéristiques physiques des différentes parties du local pour l'activité exercée dans les lieux.

Aux termes du V de l'article 34, « la surface pondérée d'un local est obtenue à partir de la superficie de ses différentes parties, réduite, le cas échéant, au moyen de coefficients fixés par décret, pour tenir compte de leur utilisation et de leurs caractéristiques physiques respectives ».

Autrement dit, la surface est d'abord obtenue par l'addition de la surface de toutes ses parties. La pondération consistera à distinguer au sein du local la partie dite principale et ses annexes, la superficie de ces dernières étant affectée d'un coefficient de minoration, fixé par décret simple.

Cette pondération a donc été simplifiée par rapport à l'ancien mécanisme. Elle est justifiée pour tenir compte, pour les locaux commerciaux par exemple, de la « surface de vente » de la « surface de stockage » ou de conception. A superficie identique, le bail d'un local qui dispose d'une surface de vente supérieure sera plus onéreux que celui où la surface de stockage est supérieure.

P1 : surface des parties principales

Les parties principales correspondent aux surfaces essentielles à l'exercice de l'activité à laquelle le local est totalement ou principalement affecté. Illustrations :

– pour les locaux où s'exercent des activités commerciales ou assimilées : il s'agit des espaces de vente (y compris en sous-sol) ou des espaces accessibles à la clientèle : sanitaires accessibles au public...

– pour les locaux à usage de bureaux : il s'agit des pièces de bureau, des salles de réunion, de réception, des sanitaires, des couloirs, des locaux de réserve...

La partie correspondant à l'affectation principale du local est affectée du coefficient 1.

P2 : surface des parties secondaires couvertes

Les parties secondaires couvertes correspondent à des éléments utilisés pour l'activité mais dont le potentiel commercial est plus faible. Illustrations :

– pour les locaux où s'exercent des activités commerciales ou assimilées : il s'agit des espaces de stockage ou des espaces non accessibles à la clientèle (réserves, chaufferies, arrière-boutiques, cuisines...);

– pour les locaux à usage de bureaux : il s'agit des locaux techniques (armoires électriques ou de connectique informatique, locaux d'archives situés en sous-sol).

Les parties secondaires couvertes est affectées du coefficient 0,5.

P3 : surface des parties secondaires non couvertes

Les parties secondaires non couvertes correspondent à des éléments utilisés pour l'activité mais dont le potentiel commercial est plus faible.

Illustrations : aires et lieux de stockage, qui sont à l'air libre sans toiture.

Les parties secondaires non couvertes est affectées du coefficient 0,2.

Pk1 : espaces de stationnement couverts

Il s'agit des aires de stationnement et de parking couvertes :

- composant la totalité du local pour les locaux relevant de la catégorie DEP4,
- rattachées au local pour les locaux relevant d'une catégorie autre que DEP3 ou DEP4.

Les parties de stationnement couvertes est affectées du coefficient 0,5.

Pk2 : espaces de stationnement non couverts

Il s'agit des aires de stationnement et de parking non couvertes :

- composant la totalité du local pour les locaux relevant de la catégorie DEP3,
- rattachées au local pour les locaux relevant d'une catégorie autre que DEP3 ou DEP4.

Les parties de stationnement non couvertes est affectées du coefficient 0,2.



Exemple :

soit un magasin situé dans une commune du secteur 2 de la Corrèze, dans lequel le tarif au mètre carré pond

Le commerce est composé de 150 m² de surface principale et possède 30 m² de parkings non couverts attenant.

La surface pondérée du local est de : $150 + (30 \times 0,2) = 156 \text{ m}^2$

Comme il s'agit d'une rue très commerçante, le coefficient de localisation est pris égal à 1,15.

La valeur locative révisée brute sera : $156 \times 40 \times 1,15 = 7176 \text{ euros}$.

3. Calcul de la valeur locative nette révisée et de l'imposition due au titre de 2017 à 2025

cf. Point XVI - B, C et D de l'article 34.

"B.-1. (...) la valeur locative des propriétés bâties est corrigée par un coefficient de neutralisation.

Ce coefficient est égal, pour chaque taxe et chaque collectivité territoriale, au rapport entre, d'une part, la somme des valeurs locatives non révisées au 1er janvier 2017 des propriétés bâties imposables au titre de cette année dans son ressort territorial, à l'exception de celles mentionnées au 2, et, d'autre part, la somme des valeurs locatives révisées de ces propriétés à la date de référence du 1er janvier 2013.

Le coefficient de neutralisation déterminé pour chacune de ces taxes s'applique également pour l'établissement de leurs taxes annexes.

Les coefficients déterminés pour une commune s'appliquent aux bases imposées au profit des établissements publics de coopération intercommunale dont elle est membre.

2. Par dérogation au 1 du présent B, le coefficient de neutralisation appliqué, pour chaque taxe, à la valeur locative des propriétés bâties prises en compte dans les bases d'imposition de La Poste dans les conditions prévues à l'article 1635 sexies du code général des impôts est égal au rapport entre, d'une part, la somme des valeurs locatives non révisées de ces propriétés au 1er janvier 2017 imposables au titre de cette année et, d'autre part, la somme des valeurs locatives révisées de ces propriétés à la date de référence du 1er janvier 2013.

C.-Le B du présent XVI **cesse de s'appliquer l'année de la prise en compte, pour l'établissement des bases, de la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation** et des locaux servant à l'exercice d'une activité salariée à domicile prévue au B du II de l'article 74 de la loi n° 2013-1279 du 29 décembre 2013 de finances rectificative pour 2013.

D. Pour les impositions dues au titre des années 2017 à 2025 :

1° Lorsque la différence entre la valeur locative non révisée au 1er janvier 2017 et la valeur locative résultant du B du présent XVI est positive, celle-ci est majorée d'un montant égal à la moitié de cette différence ;

2° Lorsque la différence entre la valeur locative non révisée au 1er janvier 2017 et la valeur locative résultant du même B est négative, celle-ci est minorée d'un montant égal à la moitié de cette différence."

