

LE 10/07/2023

Direction départementale des finances publiques
de la Charente

3 rue Pierre Labachot
CS 12222

16022 ANGOULÊME Cedex

Mél. : ddip16@dgfip.finances.gouv.fr

Objet : Fiscalité directe locale – Révision des valeurs locatives des locaux professionnels
Consultation pour avis des commissions locales (intercommunales et communales des impôts directs (CIID et CCID)) concernant les coefficients de localisation pour les impositions directes locales 2024.

Madame, Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels, le dispositif de mise à jour des paramètres d'évaluation prévu par le [II de l'article 1518 ter du code général des impôts](#) (CGI) prévoit une consultation bisannuelle des commissions locales (intercommunales et communales des impôts directs) pour avis sur les éventuelles modifications qu'elles souhaiteraient voir appliquer aux coefficients de localisation, pour les impositions de l'année suivante, soit 2024 au cas particulier.

Les modifications proposées seront ensuite soumises à la commission départementale des valeurs locatives (CDVL), qui décidera ou non de les retenir.

Il est rappelé que, conformément au [B du II de l'article 1498 du CGI](#), **l'application de coefficients de localisation est uniquement destinée à tenir compte de la situation particulière (favorable ou défavorable) de la parcelle d'assise au sein du secteur d'évaluation.** Ainsi, **les modifications de coefficients de localisation n'ont pas pour finalité de se substituer aux autres paramètres d'évaluation** (tarifs et sectorisation).

L'attention est particulièrement appelée sur les coefficients de localisation concernés par la présente mise à jour. **Il s'agit de ceux actuellement appliqués aux impositions de fiscalité directe locale.** Il ne s'agit pas des coefficients de localisation définis en 2022 lors des travaux d'actualisation des paramètres collectifs d'évaluation des locaux professionnels, dont l'intégration des résultats a été reportée à l'année 2025 dans le cadre de la dernière loi de finances¹.

En conséquence, si vous souhaitez apporter des modifications aux actuels coefficients de localisation, **je vous invite à réunir la commission que vous présidez le plus rapidement possible, et en tout état de cause avant le 1^{er} octobre 2023.** En l'absence de réunion avant cette date, les actuels coefficients de localisation continueront de s'appliquer pour les impositions 2024.

¹ [Article 103 de la loi de finances n°2022-1726 du 30 décembre 2022.](#)

Cette année, nous mettons à votre disposition des documents nécessaires à la tenue de la réunion sur le portail internet de la gestion publique (PiGP), sous la forme d'un document unique, à adresser aux commissaires :

- un **modèle de convocation** à la réunion, à compléter et à adresser aux commissaires ;
- une **fiche synthétique** présentant des éléments de langage visant à éviter toute confusion entre la présente mise à jour et les travaux d'actualisation des paramètres départementaux menés au cours de l'année 2022 ;
- un **guide** détaillant le processus de mise jour des coefficients de localisation ;
- la **liste des coefficients de localisation actuellement appliqués (un avis de la commission est notamment attendu sur les parcelles affectées d'un coefficient de localisation provisoire).**

Par ailleurs, un modèle de **procès-verbal de tenue de la réunion**, accompagné d'intercalaires, est disponible sur le site www.collectivites-locales.gouv.fr, et accessible dans la rubrique² intitulée « [Les travaux de mise à jour des coefficients de localisation par les commissions locales](#) ».

À l'issue de la réunion de la commission, **le procès-verbal complété, éventuellement accompagné de ses intercalaires, devra être retourné à l'administration fiscale au plus tard le 1^{er} octobre 2023**. L'administration fiscale se chargera alors de transmettre à la CDVL toutes les propositions de modification des commissions locales.

Enfin, la cartographie permettant de visualiser l'implantation des actuels coefficients de localisation peut vous être fournie sur demande auprès de notre direction.

Mes équipes, en particulier les personnes désignées dans le cadre ci-dessous, sont à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur le Maire, à l'expression de ma considération distinguée.

DOUIS François

Administrateur Général des Finances Publiques
Directeur départemental des finances publiques

² [Chemin sur le site collectivites-locales.fr : Finances locale > Fiscalité locale > Fiscalité directe locale > Réforme des valeurs locatives - Les travaux de mise à jour des coefficients de localisation par les commissions locales](#)

Interlocuteurs

Nom Prénom	Service	Courriel	Téléphone
BONITHON Eric	Service Départemental des Impôts fonciers	eric.bonithon@dgfip.finances.gouv.fr	05.45.97.58.09
MAZEAU Philippe	Direction Départementale des Finances Publiques	philippe.mazeau@dgfip.finances.gouv.fr	05.45.38.65.16

Modèle de convocation des commissaires
à signer par le Président de la CCID ou CIID
pour la réunion de la CCID ou CIID sur la mise à jour des coefficients de localisation

Campagne 2023 pour les impositions 2024

Objet : Convocation de la CCID (CIID) consultée pour avis sur les coefficients de localisation à appliquer aux impositions 2024, dans le cadre de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels.

Madame, Monsieur le commissaire,

Dans le cadre de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels, la commission à laquelle vous appartenez est amenée à participer au dispositif de mise à jour bisannuelle des coefficients de localisation, servant à établir les bases des impositions directes locales (taxe foncière sur les propriétés bâties et cotisation foncière des entreprises) des locaux professionnels.

S'agissant plus particulièrement des coefficients de localisation, **le dispositif prévoit une consultation des commissions, en 2023, afin de donner un avis sur d'éventuelles propositions de modification des coefficients de localisation existants.**

C'est pourquoi, en qualité de Président de la CCID (CIID), je vous invite à participer à une réunion le **xx/xx/2023** à **heure** à **lieu**, durant laquelle sera examinée la liste des parcelles actuellement affectées de coefficients de localisation.

Point de vigilance :

L'attention est appelée sur les coefficients de localisation concernés par la présente mise à jour. **Il s'agit de ceux actuellement appliqués aux impositions de fiscalité directe locale.** Il ne s'agit pas des coefficients de localisation définis en 2022 lors de l'actualisation des paramètres collectifs d'évaluation des locaux professionnels, dont l'intégration des résultats a été reportée à l'année 2025 dans la dernière loi de finances¹.

Il est rappelé que conformément au B du II de l'article 1498 du code général des impôts, **l'application de coefficients de localisation est uniquement destinée à tenir compte de la situation particulière (favorable ou défavorable) de la parcelle d'assise au sein du secteur d'évaluation.** Ainsi, les modifications de coefficients de localisation n'ont pas pour finalité de se substituer aux autres paramètres départementaux (tarifs et sectorisation).

Afin de vous aider à préparer la réunion, vous trouverez en annexe du présent courrier :

- une fiche synthétique précisant les coefficients de localisation objets de la présente mise à jour, **afin d'éviter toute confusion avec les travaux d'actualisation des paramètres départementaux d'évaluation menés au cours de l'année 2022 ;**

- un guide présentant les modalités de mise à jour de ces coefficients de localisation ;

- la liste actuelle des parcelles du département affectées de coefficients de localisation.
(mention à supprimer en l'absence de coefficient de localisation fixé dans le département)

¹ [article 103 de la loi de finances n°2022-1726 du 30 décembre 2022.](#)

Je vous remercie de votre participation, et vous prie d'agréer, Madame, Monsieur le commissaire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le/a Président/e de la CCID (ou de la CIID)

Non et prénom du signataire

La mise à jour des coefficients de localisation appliqués aux impositions 2024 Travaux 2023

La présente fiche vise à apporter des réponses aux questions pouvant être suscitées par **l'actuelle campagne de mise à jour des coefficients de localisation pour les impositions de fiscalité directe locale 2024 (taxe foncière sur les propriétés bâties et cotisation foncière des entreprises)**.

- **Pourquoi une nouvelle campagne de mise à jour des coefficients de localisation en 2023 alors que des coefficients de localisation ont déjà pu être proposés par les commissions locales au cours de l'année 2022 ?**

En 2022, dans le cadre de l'actualisation des paramètres collectifs d'évaluation des locaux professionnels, les commissions locales (commissions communales et intercommunales des impôts directs – CCID/CIID) ont été amenées à se prononcer sur une nouvelle sectorisation, de nouveaux tarifs et de nouveaux coefficients de localisation. [L'article 103 de la loi n° 2022-1726 du 30 décembre 2022 de finances pour 2023](#) a reporté à l'année 2025 l'entrée en vigueur des résultats de cette actualisation, afin d'accompagner au mieux les effets de ces travaux.

En conséquence, c'est le dispositif de mise à jour permanente qui est mis en œuvre en 2023, conformément à [l'article 1518 ter du code général des impôts](#) (CGI) : « ... *au cours des **troisième et cinquième années** qui suivent celle du renouvellement général des conseils municipaux, la commission départementale des valeurs locatives mentionnée à l'article [1650 B](#) peut se réunir afin de modifier l'application des coefficients de localisation...* ».

Le dernier renouvellement général des conseils municipaux ayant eu lieu en 2020, **les travaux de mise à jour des coefficients de localisation sont prévus en 2023 pour une intégration dans les impositions locales 2024.**

Les coefficients de localisation proposés au cours de l'année 2022 dans le cadre des travaux de l'actualisation ont vocation à s'appliquer aux impositions 2025 : ils ne peuvent pas être pris en compte au titre de la présente campagne de mise à jour des coefficients de localisation, qui s'appliqueront aux impositions 2024.

Cette campagne de mise à jour des coefficients de localisation est donc totalement indépendante des travaux menés en 2022. Elle s'appuie uniquement sur la sectorisation actuellement en vigueur¹.

- **Est-il possible de transmettre la liste des coefficients de localisation proposée en 2022 dans le cadre de l'actualisation ?**

La liste des coefficients de localisation éventuellement proposée par les commissions locales en 2022 dans le cadre de l'actualisation s'est appuyée sur la sectorisation établie pendant ces travaux pour tenir compte des situations particulières issues de ce « nouveau découpage » du département. Dès lors, utiliser la liste des coefficients de localisation transmise pendant les travaux d'actualisation pour la campagne de mise à jour des coefficients de localisation qui s'appuie sur un découpage différent (sectorisation) ne correspond vraisemblablement à aucune réalité permettant de justifier actuellement l'application de coefficient de localisation.

¹ La sectorisation actuellement en vigueur est disponible à partir du site www.collectivites-locales.gouv.fr dans la rubrique relative à la [réforme des valeurs locatives](#) (Documentation technique : lien sur « [Les nouveaux paramètres d'évaluation et les coefficients de neutralisation](#) »).

En définitive, dans de très rares situations qui devraient être dûment justifiées, les coefficients de localisation proposés par les commissions locales pendant les travaux d'actualisation en 2022 pourraient également être proposés pendant la présente campagne de mise à jour.

En tout état de cause, une nouvelle réunion de la commission locale pour la mise à jour des coefficients de localisation est nécessaire, y compris si les coefficients de localisation présentés lors de l'actualisation sont à nouveau proposés. Une liste de propositions de coefficients de localisation identique à celle proposée en 2022, sans réunion de la commission locale, ne sera pas examinée par la CDVL.

➤ **Quelle est la finalité des coefficients de localisation ?**

Depuis la mise en place de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels intervenue en 2017, la valeur locative des locaux professionnels est déterminée à partir d'un tarif appliqué à une surface pondérée. Afin de tenir compte de **la situation particulière d'une parcelle dans un secteur d'évaluation**, un coefficient de localisation peut majorer² ou minorer³ ce tarif.

Cette situation particulière est à apprécier au regard des avantages ou désavantages affectant la parcelle du fait notamment de sa position géographique par rapport à l'ensemble du secteur. **L'application de coefficients de localisation à des parcelles doit être exclusivement réservée aux seules situations particulières (favorables ou défavorables), et ne doit viser aucune autre finalité.** Elle ne doit également pas se substituer à la mise à jour des autres paramètres départementaux (tarifs mis à jour annuellement et sectorisation mis à jour dans le cadre de l'actualisation).⁴

➤ **Quand la campagne de mise à jour des coefficients de localisation se déroule-t-elle ?**

La campagne de mise à jour des coefficients de localisation pour les impositions 2024 se déroule en deux temps :

- dans un premier temps, une consultation des commissions locales des impôts directs (communales et intercommunales) qui pourront proposer des modifications de coefficients de localisation ou de nouveaux coefficients de localisation à compter de juillet 2023 jusqu'à fin septembre 2023 ;

- dans un second temps, une décision de la commission départementale des valeurs locatives (CDVL) sur les propositions ou modifications effectuées par les commissions locales. La réunion de la CDVL devrait se tenir entre courant octobre et la mi-novembre, afin de pouvoir intégrer les nouveaux coefficients de localisation dans les applicatifs de la DGFIP et publier ces nouveaux paramètres au recueil des actes administratifs (RAA) de chaque département avant le 31 décembre 2023.

➤ **Existe-t-il actuellement des coefficients de localisation appliqués sur le territoire de votre collectivité ?**

Dans la documentation qui vous est transmise pour réunir la commission locale, figure la liste des coefficients de localisation appliqués sur l'ensemble des communes du département. Il est donc possible d'identifier rapidement si des coefficients de localisation sont appliqués actuellement sur le territoire de votre collectivité.

2 Les 4 valeurs possibles des coefficients de localisation pour majorer un tarif sont 1.1, 1.15, 1.2 et 1.3.

3 Les 4 valeurs possibles des coefficients de localisation pour minorer un tarif sont 0.7, 0.8, 0.85 et 0.9.

4 cf. le guide du commissaire pour plus de précisions.

Fiscalité directe locale

Guide des commissaires

MISE A JOUR DES COEFFICIENTS DE LOCALISATION APPLIQUÉS AUX
LOCAUX PROFESSIONNELS POUR LES IMPOSITIONS DE TAXE FONCIERE ET
DE CONTRIBUTION FONCIERE DES ENTREPRISES



Le présent guide vise à décrire les travaux de mise à jour des coefficients de localisation appliqués aux locaux professionnels pour les prochaines impositions directes locales. **Il s'adresse aux commissaires siégeant aux commissions locales** (commissions intercommunales et communales des impôts directs) afin de vous apporter une aide dans ces travaux.

Une rubrique **questions-réponses** (en page 9) apporte notamment des informations pratiques sur la consultation des commissions locales pour la mise à jour des coefficients de localisation.

Sommaire

1. INTRODUCTION.....	3
2. CALENDRIER DES TRAVAUX.....	4
3. RÔLE DE LA COMMISSION LOCALE.....	5
4. MISE À JOUR DES COEFFICIENTS DE LOCALISATION	6
5. MODALITÉS PRATIQUES : LES QUESTIONS - RÉPONSES PAR THÉMATIQUE.....	10

Point de vigilance :

L'attention est appelée sur les coefficients de localisation à mettre à jour. Il s'agit de ceux actuellement appliqués aux parcelles. Il ne s'agit pas des coefficients de localisation actualisés dans le cadre des travaux d'actualisation des paramètres collectifs d'évaluation (APCE) qui se sont tenus en 2022. En effet, l'intégration des paramètres actualisés a été reportée en 2025 dans la dernière loi de finances pour 2023, afin d'accompagner au mieux les résultats de cette actualisation.





1. INTRODUCTION

La révision des valeurs locatives des locaux professionnels (RVLLP) est entrée en vigueur depuis le 1er janvier 2017.

Elle a pour objectif d'une part, de simplifier les modalités d'évaluation des locaux professionnels en créant une grille tarifaire par catégorie de locaux et par secteur locatif homogène dans un département, et de mettre à jour en permanence ces évaluations en adéquation avec l'évolution du marché locatif, d'autre part.

Depuis l'intégration de la RVLLP en 2017, la valeur locative (VL) d'un local professionnel est désormais obtenue en multipliant sa surface pondérée par le tarif au m² correspondant à sa catégorie¹ dans un secteur d'évaluation.

Le tarif locatif peut, le cas échéant, être majoré ou minoré par un coefficient de localisation permettant de tenir compte de **la situation particulière d'une parcelle d'assise de la propriété au sein d'un secteur d'évaluation.**

$$VL = \text{surface pondérée} \times \text{tarif de la catégorie} \times \text{coefficient de localisation}$$

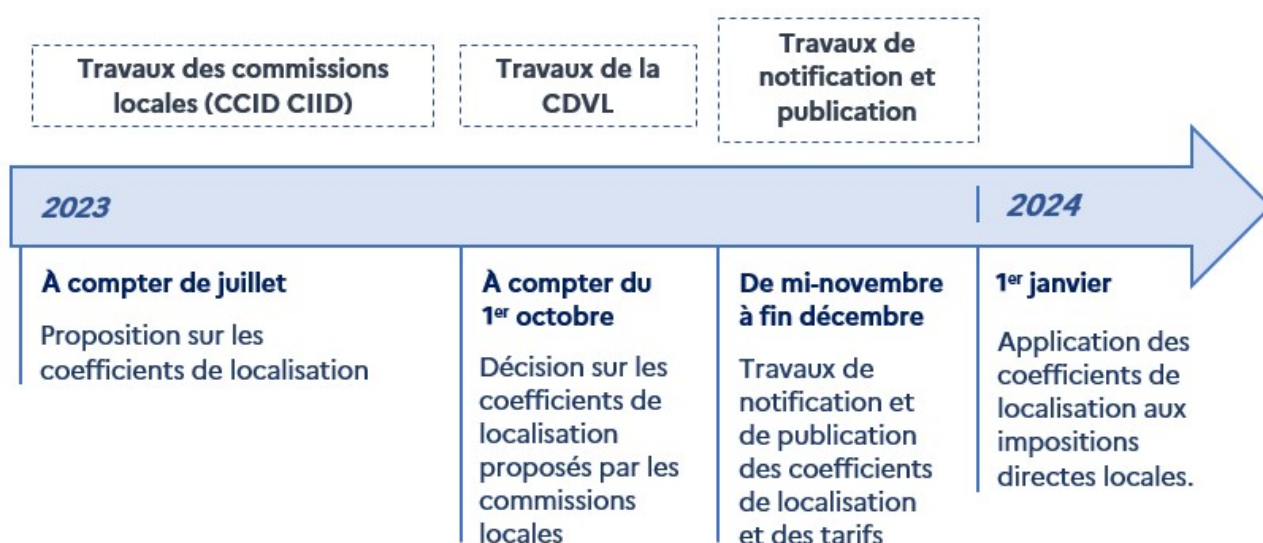
¹ Il existe 38 catégories regroupées en 10 sous-groupes (magasins, hôtels, bureaux...).



2. CALENDRIER DES TRAVAUX

La mise à jour des coefficients de localisation nécessite une première phase de **consultation des commissions locales** (commissions intercommunales et communales des impôts directs, CIID et CCID), suivie d'une **décision de la commission départementale des valeurs locales** (CDVL).

L'administration fiscale se charge de la **notification et de la publication de ces nouveaux paramètres** avant le 31 décembre 2023, pour une prise en compte au 1^{er} janvier 2024 dans les impositions locales.



3. RÔLE DE LA COMMISSION LOCALE

Les paramètres départementaux nécessaires aux évaluations des locaux professionnels (secteur locatif, grille tarifaire et le cas échéant, coefficient de localisation) ont été déterminés pour la première année de mise en œuvre de la réforme en 2017.



Le dispositif de mise à jour de ces paramètres d'évaluation prévoit que la commission départementale des valeurs locatives (CDVL) peut modifier **tous les deux ans** l'application des coefficients de localisation après **avis des commissions locales** prévues aux articles 1650 et 1650 A du code général des impôts :

- **l'année qui suit le renouvellement général des conseils municipaux**, lors de l'actualisation consistant en la délimitation des secteurs d'évaluation, en la fixation des tarifs et en la définition des parcelles auxquelles s'appliquent un coefficient de localisation ;

Le dernier renouvellement général des conseils municipaux ayant eu lieu en 2020, la 1^{ère} actualisation générale prévue en 2021 a été reportée en 2022² et les résultats de cette intégration ont été décalés à 2025³.

- **au cours des troisième et cinquième années** qui suivent celles du renouvellement général des conseils municipaux.

Le dernier renouvellement général des conseils municipaux ayant eu lieu en 2020, les travaux de mise à jour des coefficients de localisation sont prévus en 2023 pour une intégration dans les impositions locales 2024.



En tant que membre d'une commission locale, vous avez la possibilité, si vous l'estimez justifié, de modifier les actuels coefficients de localisation dans la liste qui vous est transmise ou d'en proposer de nouveaux.

Toutefois, il est précisé que l'application de coefficients de localisation doit être exclusivement réservée aux seules situations particulières (favorables ou défavorables) d'une parcelle au sein d'un secteur locatif. Ainsi, les modifications proposées ne doivent viser aucune autre finalité et ne doivent pas se substituer à la mise à jour des autres paramètres départementaux (tarifs et sectorisation).

Les modifications de coefficients de localisation proposées doivent être dûment motivées sur le procès-verbal de tenue de la réunion.

Enfin, si la commission ne propose pas de modifications ou de création de coefficients de localisation, les actuels coefficients de localisation continueront à s'appliquer pour les prochaines impositions de fiscalité directe locale.

² Article 132 de la loi de finances pour 2021.

³ Article 103 de la loi de finances pour 2023.

4. MISE À JOUR DES COEFFICIENTS DE LOCALISATION

4-1 PRESENTATION DU DISPOSITIF



❖ LE COEFFICIENT DE LOCALISATION : QUELLE FINALITÉ ?

Il permet de **tenir compte de la situation particulière d'une parcelle d'assise de la propriété au sein d'un secteur d'évaluation**. Il s'applique aux tarifs de toutes les catégories de locaux professionnels situés sur cette parcelle. Ils ne s'appliquent pas aux locaux d'habitation ou aux locaux industriels.

Le coefficient de localisation doit être fixé à la parcelle.

❖ LES VALEURS AUTORISÉES DU COEFFICIENT DE LOCALISATION

Huit valeurs de coefficients de localisation sont autorisées pour tenir compte de la situation particulière d'une parcelle d'assise au sein d'un secteur d'évaluation :



- 4 valeurs pour minorer les tarifs catégoriels : **0.70, 0.80, 0.85 et 0.90**.

Ces coefficients diminuent la valeur locative révisée de tous les locaux professionnels situés sur la parcelle, et par voie de conséquence la cotisation payée par le propriétaire ;



- 4 valeurs pour majorer les tarifs catégoriels : **1.10, 1.15, 1.20 et 1.30**.

Ces coefficients augmentent la valeur locative révisée de tous les locaux professionnels situés sur la parcelle, et par voie de conséquence la cotisation payée par le propriétaire.

En l'absence de coefficient de localisation retenu, c'est la valeur « **1** » (valeur « neutre » sans incidence sur les tarifs) qui s'applique.

Par exemple, un coefficient de localisation de 1.20 est actuellement appliqué à la parcelle AB40 qui bénéficie d'une situation particulièrement favorable par rapport aux autres parcelles du secteur (desserte facilitée).

Trois locaux de la catégorie ATE1, DEP3 et MAG1 sont situés sur cette parcelle avec un tarif de 10 €/m² (ATE1), 25 €/m² (DEP3) et 100 €/m² (MAG1).

L'application du coefficient de localisation de 1.20 conduit à majorer les tarifs de chacune des 3 catégories de locaux, soit 12 €/m² (ATE1), 30 €/m² (DEP3) et 120 €/m² (MAG1).

Les locaux d'habitation situés sur la parcelle AB40 ne sont pas concernés par le coefficient de localisation.


4-2 MODALITÉS PRATIQUES DE LA MISE À JOUR DES COEFFICIENTS DE LOCALISATION








❖ LES DOCUMENTS À DISPOSITION DES COMMISSIONS LOCALES

Les CIID et CCID sont consultées sur les modifications qu'elles souhaiteraient voir apporter à la liste de l'ensemble des parcelles du département (affectées ou non d'un coefficient de localisation).

Les commissions locales restent entièrement libres de ne pas faire de proposition de modification des coefficients de localisation.


Pour éclairer leur avis et leur permettre de proposer éventuellement des modifications, elles disposent des documents suivants :

 La **liste des parcelles d'assise** actuellement affectées d'un coefficient de localisation, sous la forme d'un fichier composé de 7 colonnes reprenant :

Libellé de la commune	Code commune	Code préfixe	Section cadastrale	Parcelle	Coefficient de localisation actuel	Coefficient de localisation provisoire
						
Intitulé de la commune	Code INSEE de la commune	Ne concerne que les communes fusionnées	Section de la parcelle affectée d'un coefficient de localisation	Numéro identifiant la parcelle	Coefficient de localisation actuellement appliqué	Dans le cas de réunion de parcelles affectées de coefficient de localisation différent, un coefficient de localisation <u>provisoire</u> est proposé dans l'attente de décision de la commission.

NB : s'il n'existe pas actuellement pas de coefficient de localisation dans le département, la liste est vide.

 Le présent **guide** ;

 Une **fiche** vous présentant des informations sur la différence entre les travaux d'actualisation des coefficients de localisation menés en 2022 et la présente mise à jour des coefficients de localisation ;



Un modèle de **procès-verbal de tenue de la réunion accompagné d'intercalaires** à télécharger sur [l'espace dédié](#) du site [collectivites-locales.gouv.fr](#) (Finances locales > Fiscalité locale > Fiscalité directe locale > Réforme des valeurs locatives > Les travaux de mise à jour des coefficients de localisation par les commissions locales).

❖ LES PROPOSITIONS DE MODIFICATION DE COEFFICIENTS DE LOCALISATION

La commission locale peut proposer :

- ☒ de **modifier à la hausse ou à la baisse la valeur** du coefficient de localisation actuellement appliqué à une parcelle d'assise ;
- ☒ de **supprimer le coefficient de localisation** actuellement appliqué à une parcelle d'assise (la valeur neutre « 1 » s'appliquera alors aux locaux professionnels de la parcelle) ;
- ☒ d'**appliquer un coefficient de localisation** à une parcelle d'assise pour laquelle aucun coefficient de localisation est actuellement prévu ;
- ☒ de **ne pas modifier la valeur** actuelle du coefficient de localisation.

Les propositions de la commission locale seront ensuite soumises pour décision à la commission départementale des valeurs locatives.

Important : les coefficients de localisation actuellement utilisés à ce jour et non modifiés lors de la présente mise à jour continueront à s'appliquer pour les prochaines impositions de fiscalité directe locale (taxe foncière sur les propriétés bâties et cotisation foncière des entreprises).

❖ LA FORMULATION DES AVIS – LE COMPLETEMENT DU PROCES-VERBAL

Les commissions locales doivent formuler leurs propositions de modifications impérativement au moyen du modèle de procès-verbal (et son intercalaire) disponible sur le site [collectivites-locales.gouv.fr](#) (*Finances locales > Fiscalité locale > Fiscalité directe locale > Réforme des valeurs locatives > Les travaux de mise à jour des coefficients de localisation par les commissions locales*).



Les propositions formulées sur d'autres supports que les procès-verbaux ne seront pas considérées comme juridiquement valables, et ne pourront pas être examinées ni prises en compte par la CDVL.

Les commissions locales qui se réunissent sans apporter de modifications aux coefficients de localisation existants sont invitées à le mentionner sur le procès-verbal de décisions. En tout état de cause, **toutes les propositions de modifications devront être justifiées et motivées** afin de permettre à la CDVL de se déterminer dans les meilleures conditions.

D'un point de vue pratique, les commissions locales devront suivre le complètement ci-dessous des procès-verbaux :



N°	Code Insee et libellé de la commune	Préfixe Insee de la commune (à renseigner dans le cas de commune fusionnée)	Référence cadastrale de la section (à défaut, l'intitulé de l'adresse)	Référence cadastrale de la parcelle (à défaut, l'intitulé de l'adresse)	Valeur actuelle du coefficient de localisation	Nouvelle valeur proposée	S'agit-il d'une modification (M), d'une création (C) ou d'une suppression (S) ?
1	044 – Châteauroux		BY	10	1,10	1	S
Les motifs de la proposition		La parcelle est moins attractive qu'en 2020 du fait sa situation enclavée (peu accessible).					

Indication systématique d'une motivation afin d'apporter l'information nécessaire à la décision de la commission départementale des valeurs locatives

À la fin de la réunion, **le procès-verbal** (et éventuellement son ou ses intercalaires) **devra être obligatoirement signé par l'ensemble des commissaires présents (titulaires ou suppléants)** lors de la séance et participer au vote.

❖ À L'ISSUE DES REUNIONS DES COMMISSIONS LOCALES

C'est à la CDVL qu'il appartiendra de statuer sur les propositions des commissions locales et d'arrêter une décision concernant les coefficients de localisation.

Lors de l'examen des propositions de modification, l'absence de motivation pourrait conduire la CDVL à ne pas retenir (et ne pas valider) la proposition de la commission locale.



5. MODALITÉS PRATIQUES : LES QUESTIONS - RÉPONSES PAR THÉMATIQUE

5-1 LES TRAVAUX DE LA COMMISSION LOCALE



Question 1

Dans quelles situations la commission doit-elle proposer des coefficients de localisation ?

Il est précisé qu'un coefficient de localisation doit :

- rester un moyen d'ajuster les tarifs dans des situations très particulières ;
- être utilisé de manière mesurée et dûment justifiée.

Les coefficients de localisation **ne peuvent pas être utilisés pour :**

- **dynamiser les bases** (comme levier fiscal) ;
- **corriger des sectorisations qui ne refléteraient pas les réalités du marché locatif localement ;**
- **favoriser ou desservir certaines catégories de locaux ou d'exploitants au sein de ces locaux.**

Seuls les motifs fondés sur la singularité de la parcelle, au regard de son environnement ou de sa commercialité, peuvent motiver l'application d'un coefficient de localisation.

Par exemple, une commission locale peut proposer et motiver ainsi l'application :

* d'un coefficient de localisation minorant :

- « **0,70** » : « Parcelle enclavée et mal desservie » ;
- « **0,90** » : « Accessibilité difficile, éloignée des principaux axes routiers ».

* d'un coefficient de localisation majorant :

- « **1,1** » : « Accès particulièrement attractif du fait des infrastructures existantes » ;
- « **1,2** » : « Parcelle présentant une localisation privilégiée : implantation sur la principale entrée de ville (voie pénétrante), stationnement aisé et grands dégagements permettant une importante visibilité ».



À l'inverse, **un coefficient de localisation ne doit pas être utilisé pour :**

- ♦ prendre en compte d'autres critères que la situation particulière de la parcelle d'assise du local au sein du secteur d'évaluation (exemple : l'état d'entretien général d'un local ou l'utilisation saisonnière d'un local ne peut pas justifier l'application d'un coefficient de localisation) ;
- ♦ modifier des cotisations individuelles (exemple : le coefficient de localisation ne peut pas avoir pour objectif d'augmenter ou de baisser la cotisation de certaines typologies de locaux).



Question 2

Que doit faire la commission si elle ne souhaite pas proposer des modifications ?

A l'issue de la réunion, il est nécessaire de compléter le procès-verbal de tenue de la réunion de la commission en indiquant l'absence de proposition de modification dans la partie 1.



Question 3

La commission peut-elle proposer une nouvelle modification du coefficient de localisation déjà modifié les années précédentes ?

Oui, rien n'empêche une nouvelle modification si la situation de la parcelle a de nouveau évolué depuis la précédente modification. Ce point devra être précisé dans le cadre réservé aux motifs de la proposition.

5-2 LES CONSEQUENCES DE LA MODIFICATION D'UN COEFFICIENT DE LOCALISATION



Question 4

Que se passe-t-il après la proposition de modification de la commission locale ?

Les propositions de modification de coefficients de localisation sont soumises à la validation de la commission départementale des valeurs locatives (CDVL), composée de représentants d'élus, de professionnels et de parlementaires. Si la CDVL décide de retenir les modifications proposées, les coefficients de localisation s'appliqueront aux prochaines impositions de fiscalité directe locale (taxe foncière sur les propriétés bâties et cotisation foncière des entreprises).



Question 5

Les contribuables sont-ils informés des modifications de coefficients de localisation proposées par la commission ?

La modification n'apparaît pas sur l'avis de taxe foncière du propriétaire. En revanche, la base imposable des locaux révisés qui est affichée sur les avis tient compte de l'application d'un éventuel coefficient de localisation.

Par ailleurs, toutes les modifications retenues par la CDVL seront publiées au recueil des actes administratifs (RAA) de la préfecture. La liste des parcelles affectées d'un coefficient de localisation est également disponible sur le site impots.gouv.fr.

Enfin, le propriétaire peut également demander la communication du procès-verbal de tenue de la réunion afin de prendre connaissance de la motivation fournie.



Question 6

Les contribuables peuvent-ils avoir accès aux décisions de la commission locale ?

Oui, ils peuvent demander la communication du procès-verbal de tenue de la réunion.



Question 7

Les coefficients de localisation peuvent-ils être contestés par les contribuables ?

Oui, dans le cadre d'un recours pour excès de pouvoir dans les deux mois suivant la notification ou la publication au recueil des actes administratifs (RAA) du département.



Question 8

L'application d'un coefficient de localisation qui minore le tarif d'un local et a pour conséquence de baisser le montant de la cotisation de taxe foncière correspondante est-elle compensée par l'État ?

Non. L'application ou la modification d'un coefficient de localisation constitue une décision des élus locaux, validée au niveau départemental par la CDVL.

Les coefficients de localisation sont des paramètres collectifs d'évaluation des locaux professionnels pris en compte pour la taxation des impôts directs locaux et pour lesquels il n'existe pas de dispositif compensatoire.

Pour éviter la fluctuation éventuelle de leurs ressources fiscales, les collectivités pourront ajuster leurs taux d'imposition au moment de leur détermination (c'est-à-dire lorsque les bases prévisionnelles seront transmises).

∴

Département de la Charente

Liste des parcelles sur lesquelles sont appliqués des coefficients de localisation

Libellé de la commune	Code commune	Code préfixe	Section cadastrale	Parcelle	Coefficient de localisation actuel
Aucun coefficient de localisation n'a été fixé.					