

**LA RÉVISION DES VALEURS LOCATIVES  
DES LOCAUX PROFESSIONNELS  
(RVLLP)**

**GUIDE POUR  
LES PRÉSIDENTS ET LES COMMISSAIRES  
DES COMMISSIONS LOCALES  
(CIID ET CCID)**

**LA MISE A JOUR ANNUELLE  
DES COEFFICIENTS DE LOCALISATION  
2019**

## **La révision des valeurs locatives des locaux professionnels (RVLLP) est entrée en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017.**

La valeur locative d'un local professionnel (VLR) est désormais obtenue en multipliant sa surface pondérée par le tarif locatif au m<sup>2</sup> correspondant à sa catégorie. 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.**

$$\text{VLR} = \text{surface pondérée du local} \times \text{tarif en €/m}^2 \text{ (x coefficient de localisation)}$$

Les locaux professionnels sont en effet classés dans 38 catégories regroupées en 10 sous-groupes (magasins, bureaux, hôtels...). Par exemple, le sous-groupe des magasins comprend 7 catégories (MAG1 à MAG7) selon l'utilisation et les caractéristiques physiques du local.

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 (imposition 2017) en 2015 par des commissions départementales spécifiquement créées pour la RVLLP (les commissions départementales des valeurs locatives des locaux professionnels (CDVLLP) et les commissions départementales des impôts directs locaux (CDIDL)) dans lesquelles figuraient des représentants des professionnels et des élus, également consultés pour avis, via des commissions déjà existantes (les commissions intercommunales des impôts directs (CIID) et les commissions communales des impôts directs (CCID)).

**Le dispositif de mise à jour des paramètres d'évaluation prévoit que la commission départementale des valeurs locatives des locaux professionnels (CDVLLP) peut modifier chaque année l'application des coefficients de localisation après avis des commissions locales prévues aux articles 1650 et 1650 A du code général des impôts.**

En 2017, les commissions locales ont été consultées pour proposer de modifier ou non les coefficients de localisation pour les impositions 2018 de taxe foncière et de cotisation foncière des entreprises.

Comme prévu par la loi, en 2018, les commissions locales sont de nouveau consultées s'agissant des impositions 2019.

**Ce guide présente les travaux que les commissions locales (CIID et CCID) doivent mener en 2018 si elles souhaitent proposer des modifications des coefficients de localisation pour les impositions 2019 :**

- **en partie 1** : la présentation du dispositif de mise à jour permanente des coefficients de localisation (page 4) ;
- **en partie 2** : les modalités de mise à jour des propositions de modification des coefficients de localisation (page 7).

Les sujets suivants sont également détaillés en annexe :

- **annexe 1** (page 10) : questions-réponses ;
- **annexe 2** (page 12) : présentation générale de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels ;
- **annexe 3** (page 14) : conséquences des modifications de coefficients de localisation ;
- **annexe 4** (page 16) : commissions participant au dispositif de mise à jour des coefficients de localisation ;
- **annexe 5** (page 17) : calendrier de mise à jour des coefficients de localisation ;
- **annexe 6** (page 18) : glossaire ;
- **annexe 7** (page 20) : rubrique intitulée « En avoir plus »

## **PARTIE 1**

### **LA PRESENTATION DU DISPOSITIF DE MISE À JOUR PERMANENTE DES COEFFICIENTS DE LOCALISATION**

- **Définition du coefficient de localisation**

Le coefficient de localisation 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 figurant sur cette parcelle.

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

En l'absence de coefficient de localisation retenu, c'est la valeur « 1 » (sans incidence sur la valeur locative brute) qui est retenue.

- **Les conséquences d'une modification de la valeur du coefficient de localisation**

L'application d'un coefficient de localisation à une parcelle conduit à :

- augmenter, si un coefficient de localisation supérieur à 1 est retenu, la valeur locative révisée de tous les locaux professionnels situés sur la parcelle, et par voie de conséquence la cotisation payée par le propriétaire ;
- diminuer, si un coefficient de localisation inférieur à 1 est retenu, la valeur locative révisée de tous les locaux professionnels situés sur la parcelle, et par voie de conséquence la cotisation payée par le propriétaire.

Une illustration des conséquences de modifications de coefficients de localisation sont présentées en annexe 3.

- **La commission locale (CCID et CIID) doit-elle systématiquement proposer des modifications de coefficients de localisation ?**

La modification de coefficients de localisation existants n'est ni obligatoire, ni systématique. Elle doit répondre à une situation particulière réelle de la parcelle considérée qui justifie l'application à la baisse ou à la hausse d'un coefficient de localisation.

- **Dans quelles situations les commissions doivent 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.**

**Par exemple, une commission locale peut proposer l'application d'un coefficient de localisation minorant avec la valeur de :**

- 0,70 en motivant sa proposition de cette manière : « Parcelle enclavée et mal desservie » ;
- 0,90 en motivant sa proposition de cette manière : « Accessibilité difficile, éloignée des principaux axes routiers ».

**Par exemple, une commission locale peut proposer l'application d'un coefficient de localisation majorant avec la valeur de :**

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

**A 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 la mise en œuvre 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).**

## **PARTIE 2**

### **LES MODALITÉS DE MISE À JOUR DES PROPOSITIONS DE MODIFICATION DES COEFFICIENTS DE LOCALISATION**

#### **• Les documents utiles**

Les commissions communales et intercommunales des impôts directs sont consultées sur les modifications éventuelles à apporter à la liste des parcelles actuellement affectées de coefficients de localisation (il s'agit des listes publiées fin 2016 et fin 2017 au recueil des actes administratifs).

**Elles restent entièrement libres de ne pas faire de proposition de modification sur les coefficients de localisation.**

Elles disposent pour faire leurs propositions des documents suivants :

- la liste des parcelles d'assise affectées de coefficients de localisation utilisés pour la taxation 2018. La liste se présente sous la forme d'un fichier composé de 6 colonnes reprenant :
  - le code Insee de la commune ;
  - le libellé de la commune ;
  - le préfixe de la commune<sup>1</sup> (le cas échéant) ;
  - la section sur laquelle est appliqué le coefficient de localisation ;
  - le numéro de la parcelle sur laquelle est appliqué le coefficient de localisation (le cas échéant) ;
  - la valeur du coefficient de localisation.

Remarque : aucune liste n'est transmise lorsqu'aucun coefficient de localisation n'a été fixé dans le département ;

- le présent guide ;
- un modèle de procès-verbal accompagné d'intercalaires.

---

<sup>1</sup>Pour les communes fusionnées

### • **Les propositions de modification de coefficients de localisation**

Les commissaires des commissions locales peuvent proposer :

- **de modifier le coefficient de localisation** qui affecte actuellement une parcelle d'assise ;
- **de supprimer l'application d'un coefficient de localisation** à une parcelle d'assise pour laquelle un coefficient de localisation est actuellement prévu ;
- **d'appliquer un nouveau coefficient de localisation** à une parcelle d'assise pour laquelle aucun coefficient de localisation est actuellement prévu.

**Les coefficients utilisés pour la taxation 2018 non modifiés s'appliqueront aux impositions 2019.**

### • **La formulation des avis**

Les commissions locales doivent faire leurs propositions de modifications **impérativement** au moyen du **modèle de procès-verbal** (et son intercalaire) adressé par l'administration.

**Toutes les propositions qui seraient formulées sur d'autres supports ne pourraient pas être considérées comme juridiquement valables et donc ne pourront pas être examinées et prises en compte par la CDVLLP.**

Dans le cadre de la mise à jour des coefficients de localisation, les réunions des commissions locales devront être conduites selon les mêmes règles de quorum et de présidence que les réunions habituellement organisées. **Il sera donc nécessaire de s'assurer que le quorum est atteint et d'indiquer les noms des commissaires ayant participé à la réunion sur le procès-verbal.**

Pour les commissions locales qui ne souhaiteraient pas modifier la liste des parcelles d'assise affectées de coefficients de localisation, il est préférable de l'indiquer expressément 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 CDVLLP de se déterminer dans les meilleures conditions.

Concrètement, les commissions locales devront préciser :

- le **code Insee et le libellé de la commune** de situation de la parcelle d'assise concernée ;



- le cas échéant, le préfixe de la commune en cas de commune fusionnée ;
- la **référence de la section et de la parcelle cadastrale** concernée ;
- la **valeur actuelle du coefficient de localisation** affectant la parcelle ;
- la **nouvelle valeur du coefficient de localisation proposée** ;
- la **nature de la modification proposée** : M pour modification d'une valeur de coefficient, C pour la création d'un coefficient de localisation et S pour la suppression de l'application d'un coefficient de localisation ;
- les **motifs de la proposition de modification**. Une attention particulière est appelée sur le soin à apporter à la consignation des motifs nécessitant des développements circonstanciés de nature à permettre de répondre aux demandes des usagers et soutenir une éventuelle action contentieuse.

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 lors de la séance et participant au vote.

#### • **L'examen des propositions de modifications des commissions locales**

C'est à la CDVLLP qu'il appartiendra de se déterminer sur les propositions des commissions locales qui lui ont été faites sans devoir se rapprocher de nouveau des commissions locales pour obtenir des compléments d'informations ou des explications. **Il est donc impératif de faire figurer au niveau du procès-verbal les motifs d'une modification, d'une création ou d'une suppression de coefficient de localisation.**

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

## **Questions - Réponses**

### ***Les coefficients de localisation sont-ils affichés sur les avis TF et CFE ?***

Non, les coefficients de localisation ne sont pas affichés sur les avis TF ni sur les avis CFE. 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 quel moyen les contribuables sont-ils informés des modifications sur les coefficients de localisation ?***

La liste des modifications des coefficients de localisation fait l'objet d'une publication au Recueil des Actes Administratifs (RAA) de chaque département. C'est la consultation de cette publication qui permet aux contribuables d'être informés de toutes les modifications intervenues depuis la dernière publication en juin 2016 ou décembre 2017.

La liste des coefficients de localisation est également disponible sur le site [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr) dans la rubrique intitulée « Documentation utile » dans les espaces suivants :

- Professionnel > Gérer mon entreprise/association > Je suis propriétaire ou je suis occupant d'un local professionnel ;
- Particulier > Gérer mon patrimoine/mon logement > Je suis propriétaire d'un local professionnel.

### ***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 TF correspondante est-elle compensée par l'État ?***

Non, l'application ou la modification d'un coefficient de localisation constitue une décision prise par les élus locaux dans le cadre des réunions des commissions locales, validée par la suite au niveau départemental par la CVDLLP.

Les coefficients de localisation sont des paramètres collectifs d'évaluation des locaux professionnels qui sont pris en compte pour la taxation des impôts directs locaux et pour lesquels il n'existe pas de dispositif compensatoire dès lors qu'une CDVLLP a décidé de minorer des tarifs de locaux situés sur une parcelle d'assise.

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

***Les modifications des coefficients de localisation intervenues en 2018 pour la taxation 2019 peuvent-elles être contestées dans le cadre d'un recours pour excès de pouvoir ?***

Oui. Les modifications intervenues sur la liste des parcelles affectées de coefficients de localisation d'un département font l'objet d'une publication et d'une notification individuelle. Elles peuvent donc être contestées dans le cadre d'un recours pour excès de pouvoir dans les deux mois de la publication au RAA du département ou de la notification.

***Un coefficient de localisation peut-il être contesté par un contribuable dans le cadre d'un contentieux individuel ?***

Non. A compter de 2018, les coefficients de localisation ne peuvent plus être contestés à l'occasion d'un litige individuel relatif à la valeur locative d'une propriété bâtie.

## **Présentation générale de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels**

**La révision des valeurs locatives des locaux professionnels (RVLLP)**, instaurée par l'article 34 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 et codifiée par l'article 30 de la loi n° 2017-1775 du 28 décembre 2017 de finances rectificative pour 2017, a pour objectif de simplifier et rendre plus juste les modalités d'évaluation des locaux professionnels en créant une **grille tarifaire** par catégorie de locaux et par **secteurs locatifs** homogènes dans un département.

Lors de la campagne déclarative en 2013, les propriétaires de locaux professionnels ont dû indiquer sur une déclaration spécifique, pour chaque local qu'ils possédaient, la catégorie du local, la nature de son occupation, sa surface répartie en fonction de l'utilisation et des caractéristiques physiques des différentes parties du local, et le cas échéant un loyer annuel.

A partir de ces informations, il a été possible de déterminer les nouveaux paramètres d'évaluation des locaux professionnels (secteurs locatifs homogènes, tarifs catégoriels et sectoriels) au sein de chaque département. Les travaux ont débuté en novembre 2014 sur la base d'un avant-projet réalisé par l'administration fiscale par une phase de consultation des représentants des élus et des contribuables au sein de la commission départementale des valeurs locatives des locaux professionnels (CDVLLP) mise en place spécifiquement pour la révision.

Ces travaux se sont poursuivis début 2015 par la consultation des commissions communales et intercommunales des impôts directs qui ont pu proposer de fixer des secteurs d'évaluation, des tarifs et des coefficients de localisation.

En cas de désaccord entre les commissions locales et la CDVLLP, une commission d'appel, la commission départementale des impôts directs locaux (CDIDL) a statué.

Les nouveaux paramètres départementaux d'évaluation des locaux professionnels ont été publiés en 2016.

**La RVLLP est entrée en vigueur pour la première fois au titre des impositions 2017.**

**Le dispositif de mise à jour permanente des paramètres d'évaluation des locaux professionnels a été mis en œuvre dès 2017 pour permettre une consultation annuelle des commissions locales sur les coefficients de localisation.**

## Conséquences des modifications des coefficients de localisation

- **Exemple 1** conséquences sur les tarifs avec un coefficient de localisation (inférieur à 1) qui **minore** un tarif

Caractéristiques des locaux situés sur la parcelle AE130		En l'absence de coefficient de localisation		Avec un coefficient de localisation <u>actuel</u> de <u>0,90</u> pour la taxation 2018		Avec un coefficient de localisation de <u>0,70</u> <u>proposé</u> en 2018 pour les impositions 2019	
Nature	Surface (m <sup>2</sup> )	Tarif (€/m <sup>2</sup> )	Valeur locative révisée (VLR) (€)	Tarif (€/m <sup>2</sup> )	Valeur locative révisée (VLR) (€)	Tarif (€/m <sup>2</sup> )	Valeur locative révisée (VLR) (€)
MAG1	100	60	6 000	54	5 400	42	4 200
BUR1	100	96	9 600	86,4	8 640	67,2	6 720
ATE1	100	39	3 900	35,1	3 510	27,3	2 730

Ainsi, la modification du coefficient de localisation qui passe de 0,90 en 2018 à 0,70 en 2019 a pour conséquence de diminuer très sensiblement les tarifs au m<sup>2</sup> applicables sur la parcelle AE 130 et donc la valeur locative révisée (VLR). Par exemple, pour la catégorie MAG1, le tarif passerait de 54 €/m<sup>2</sup> à 42 €/m<sup>2</sup>.

Les cotisations 2019 en taxe foncière (TF) et en cotisation foncière des entreprises (CFE) dues par les propriétaires et exploitants des locaux professionnels situés sur cette parcelle diminueraient par rapport à 2018 (si les locaux n'ont pas fait par ailleurs l'objet de changements pouvant modifier le calcul de la valeur locative).

Il en est de même potentiellement des ressources des collectivités locales concernées.

- **Exemple 2** conséquences sur les tarifs avec un coefficient de localisation (supérieur à 1) qui **majore** un tarif

Caractéristiques des locaux situés sur la parcelle BC100		En l'absence de coefficient de localisation		Avec un coefficient de localisation <u>actuel</u> de <u>1,10</u> pour la taxation 2018		Avec un coefficient de localisation de <u>1,30</u> <u>proposé</u> en 2018 pour les impositions 2019	
Nature	Surface (m²)	Tarif (€/m²)	Valeur locative révisée (VLR) (€)	Tarif (€/m²)	Valeur locative révisée (VLR) (€)	Tarif (€/m²)	Valeur locative révisée (VLR) (€)
MAG2	200	50	10 000	55	11 000	65	13 000
BUR2	200	100	20 000	110	22 000	130	26 000
SPE3	200	80	16 000	88	17 600	104	20 800

À l'instar du premier exemple, la modification du coefficient de localisation qui passe de 1,10 en 2018 à 1,30 en 2019 a pour conséquence d'augmenter très sensiblement les tarifs au m² applicables sur la parcelle BC 100 et donc la VLR. Par exemple, pour la catégorie MAG2, le tarif passerait de 55 €/m² à 65 €/m².

Les cotisations 2019 en TF et CFE dues par les propriétaires et exploitants des locaux professionnels situés sur cette parcelle augmenteraient par rapport à 2018 (si les locaux n'ont pas fait l'objet de changements pouvant modifier le calcul de la valeur locative).

Il en est de même potentiellement des ressources des collectivités locales concernées.

## **Commissions participant au dispositif de mise à jour des coefficients de localisation**

Les commissions suivantes participent au **processus de mise à jour permanente** des coefficients de localisation :

### **- les commissions locales**

Les commissions communales et intercommunales des impôts directs (CCID et CIID) prévues aux articles 1650 et 1650 A du CGI seront consultées avant la CDVLLP afin qu'elles puissent être en mesure de proposer, si elles le souhaitent, de nouveaux coefficients de localisation ou modifier ceux déjà appliqués ;

### **- la commission départementale des valeurs locatives des locaux professionnels (CDVLLP)**

La CDVLLP est la seule commission qui arrête les coefficients de localisation à partir des propositions des commissions locales. Elle décide des modifications à apporter sans qu'il soit nécessaire de faire appel à une autre commission.



## **Calendrier de mise à jour des coefficients de localisation**

La loi prévoit que les décisions de la CDVLLP doivent être transmises à l'administration fiscale avant le 31 décembre de l'année précédant celle de leur prise en compte pour l'établissement des bases, soit pour les coefficients de localisation 2019, des décisions à transmettre avant le 31 décembre 2018.

**L'administration a défini un calendrier contraint permettant à la fois de respecter**

- le délai laissé aux CDVLLP par la loi (jusqu'au 31 décembre 2018) ;
- mais aussi les impératifs de publication et de notification des décisions (judqu'au 31 décembre 2018) et d'intégration tout début 2019 des nouveaux coefficients de localisation dans les bases prévisionnelles 2019 des collectivités locales.

En conséquence, dès réception de la liste des parcelles d'assise affectées de coefficients de localisation et des autres documents transmis par l'administration, **les commissions locales ont jusqu'au 19 octobre 2018 pour faire part à l'administration fiscale de leurs éventuelles propositions de nouveaux coefficients de localisation ou modifications de coefficients existants.**

A l'issue du délai laissé aux commissions locales pour se prononcer, l'administration adressera à la CDVLLP :

- la liste des commissions locales qui ont été consultées dans le département ;
- la liste des propositions de modifications ou de nouveaux coefficients de localisation ;
- ainsi que les copies des procès-verbaux de décisions des commissions locales.

La CDVLLP aura jusqu'au **16 novembre 2018** pour se prononcer sur les propositions des commissions locales.

**La fin de l'année 2018 sera consacrée aux travaux de notification et de publication.**

## **Glossaire**

– **catégorie de local** : 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.

Il existe 39 catégories de locaux (38 catégories avec tarif et la catégorie EXC1 des locaux ne relevant d'aucune des 38 autres catégories par leurs caractéristiques sortant de l'ordinaire, sans tarif).

– **coefficient de localisation** : le coefficient de localisation est destiné à tenir compte de la situation particulière de la parcelle d'assise de la propriété au sein d'un secteur d'évaluation. Il s'applique au tarif par mètre carré de la catégorie de chacun des locaux professionnels présents sur la parcelle.

Huit valeurs de coefficient de localisation peuvent être utilisées : 0.70, 0.80, 0.85, 0.9, 1.10, 1.15, 1.20 et 1.30.

– **grille tarifaire (tarifs sectoriels)** : nomenclature recensant pour chacune des 38 catégories et chaque secteur d'évaluation, un tarif au m<sup>2</sup> pondéré déterminé à partir des informations (loyers) déclarées par les propriétaires ou déterminé par la commission.

– **lissage** : ce dispositif, visant à atténuer les variations de cotisation (à la baisse ou à la hausse), consiste à déterminer un montant de lissage (dit « pas de lissage ») qui sera appliqué, pendant 10 ans, aux cotisations révisées, hors frais de gestion.

– **neutralisation (coefficient de neutralisation)** : ce dispositif a pour objet d'éviter que, dans l'attente de la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation, les locaux professionnels pâtissent de la hausse de leur valeur locative révisée brute. Ainsi la proportion contributive des locaux professionnels avant et après révision est maintenue à l'identique.

Un coefficient de neutralisation déterminé en **2017**, pour chaque impôt et chaque niveau de collectivité, sera ainsi appliqué sur la valeur locative révisée brute de tous les locaux professionnels (existants au 1<sup>er</sup> janvier 2017 ou créés après le 1<sup>er</sup> janvier 2017).

– **planchonnement** : ce dispositif a pour objet de limiter les variations de valeur locative en diminuant de moitié, tant à la hausse qu'à la baisse, l'écart entre l'ancienne valeur locative et la nouvelle valeur locative révisée et neutralisée pour chaque local. Il s'appliquera pour les impositions dues au titre des années 2017 à 2025.

– **secteur d'évaluation** : zones supra ou infra communales présentant un marché locatif homogène.

– **sectorisation (carte sectorielle)** : le secteur locatif correspond à l'unité géographique caractérisant un marché locatif homogène. Cette unité géographique n'est pas forcément continue au niveau d'un département.

– **surface pondérée** : la surface pondérée est calculée en distinguant :

- la surface principale du local (P1 sur la déclaration, surface essentielle à l'activité), pondérée à 1 (c'est-à-dire « non pondérée ») ;

- la surface des parties secondaires couvertes (P2 sur la déclaration, surface des éléments couverts utilisés pour l'activité mais dont le potentiel commercial est plus faible), pondérée à 0,5 ;

- et la surface des parties secondaires non couvertes (P3 sur la déclaration, surface des éléments non couverts utilisés pour l'activité mais dont le potentiel commercial est plus faible) pondérée à 0,2.

Le cas échéant, sont ajoutés les espaces de stationnement, en distinguant selon qu'ils sont couverts (Pk1 sur la déclaration) ou non (Pk2 sur la déclaration), les premiers étant pondérés à 0,5 et les seconds à 0,2.

– **valeur locative révisée brute** : produit de la surface pondérée du local et du tarif correspondant à la catégorie de ce local (bureau, magasin, hôtel ...) au sein du secteur d'évaluation de situation du bien, le cas échéant majoré ou minoré d'un coefficient de localisation.

## **EN SAVOIR PLUS**

Le site [www.collectivites-locales.gouv.fr](http://www.collectivites-locales.gouv.fr) regroupe l'ensemble de la documentation relatif à la révision des valeurs locatives des locaux professionnels :

Rubrique Finances locales > Fiscalité locale > Réforme des valeurs locatives



## **Adresse de la Direction**