

# **Rapport des Chambres de Commerce et d'Industrie sur la révision des valeurs locatives des locaux professionnels**

Contributions pour mener à bien la révision en évitant les risques pour l'emploi,  
l'aménagement du territoire et les recettes fiscales



Ce rapport a été rédigé par CCI France à la suite d'une enquête réalisée en mars 2015 auprès de 45 CCI dont 97% ont participé aux Commissions départementales de révision des valeurs locatives des locaux professionnels.

## Sommaire

Introduction.....	3
Objectif de ce rapport .....	3
Méthodologie employée .....	3
Les points positifs de la révision.....	3
PARTIE 1 – Des débats souvent compromis par la méthode de concertation.....	5
A. La méthodologie des débats départementaux en question .....	5
1 – Des débats menés dans la précipitation ont altéré la qualité des décisions prises.....	5
2 – Des débats insuffisamment informés pour mesurer l’impact précisément, la carence d’un logiciel de simulation .....	6
3 – Des marges de discussion des CDVLLP parfois très incertaines.....	7
B. Questions autour du mode de calcul .....	7
1 – La sectorisation à la parcelle cadastrale contestable dans certains cas .....	7
2 - Des méthodes de lissage à améliorer .....	8
3 – La disparition programmée des coefficients de neutralisation, motif de forte inquiétude .....	8
4 - L’incertitude sur l’issue des bases, motif de non validation des décisions.....	8
PARTIE 2 – Comprendre les cas aberrants et leurs risques pour l’emploi, l’aménagement du territoire et les recettes fiscales .....	9
A. Analyse de cas problématiques par secteur d’activité.....	9
1 - Commerce de détail : des disparités fortes au sein d’une même catégorie, la fragilisation des catégories MAG 1 de centre-ville et MAG 3.....	9
2 - Les activités touristiques.....	10
3 - Le secteur sanitaire et social .....	11
B. Analyse des écarts territoriaux.....	11
1 - Les écarts centre-ville / périphérie .....	11
2 - Les risques spécifiques aux communes rurales .....	12
3 – Des écarts importants entre intercommunalités d’un même département .....	12
C. Les risques encourus pour l’emploi des jeunes et des femmes, l’aménagement du territoire et les recettes fiscales.....	12
1. Les risques pour l’emploi des jeunes et des femmes de la catégorie employés .....	12
2 – Les risques pour l’aménagement du territoire : une révision qui pourrait favoriser l’étalement urbain et la dévitalisation des centres villes .....	14
3 - Des effets contre-productifs pour les recettes fiscales ?.....	15

PARTIE 3 – Propositions des CCI pour mener à bien la révision des valeurs locatives des locaux professionnels en corrigeant ses effets pervers .....	15
PROPOSITION 1. Doter les CDVLLP d’outils de simulation d’impacts de la révision dans les meilleurs délais .....	15
PROPOSITION 2. Définir les catégories de commerces (MAG) à partir de surfaces inférieures à 100m2 contre 400m2 actuellement.....	16
PROPOSITION 3. Pour un recours systématique et effectif aux coefficients de localisation.....	16
PROPOSITION 4. Au-delà des lissages envisagés sur 5 ans, prévoir un suivi de l’application des taux et une capacité de recours pour les cas critiques .....	17
PROPOSITION 5. Accompagner la réforme par une sensibilisation des élus locaux aux risques de fragilisation des tissus économiques locaux en cas d’augmentation des taux.....	17
Conclusion .....	17
ANNEXES.....	19
Contacts.....	22

## Introduction

En mars dernier le Gouvernement a pris la décision de reporter une nouvelle fois d'une année l'entrée en vigueur des nouvelles valeurs locatives des locaux professionnels utilisées pour le calcul de plusieurs taxes locales. Les Chambres de Commerce et d'Industrie de France saluent ce report d'une révision justifiée mais dont la précipitation a généré de nombreuses inquiétudes dans près de 60% des territoires sondés.

### Objectif de ce rapport

Une large majorité de CCI a participé aux concertations organisées par les Directions départementales des finances publiques, dans le cadre des « commissions départementales des valeurs locatives des locaux professionnels » (CDVLLP) ouvertes fin novembre 2014. A l'issue des débats locaux, les CCI ont souhaité faire connaître leur diagnostic, alerter quant aux anomalies repérées et aux risques qu'elles feraient encourir si la révision restait en l'état. Jugeant nécessaire cette révision des valeurs cadastrales des locaux professionnels, datées de plus de 40 ans, les CCI ont souhaité avancer des propositions pour corriger les principales failles de la révision actuelle, en vue d'une application en 2017.

Les CCI sont concernées à double titre par cette révision :

- 1 – parce qu'elles représentent les entreprises, impactées par la révision ;
- 2 – parce qu'elles accompagnent les acteurs publics locaux (collectivités et services déconcentrés de l'Etat) pour favoriser le développement économique de tous les territoires.

### Méthodologie employée

Ce rapport est fondé sur une enquête menée en mars 2015 auprès de 45 CCI dont 44 ayant participé aux CDVLLP. Afin de respecter la consigne de confidentialité des débats, prévue par les commissions départementales, les cas et les citations présentés sont anonymes. Les CCI ont souhaité souligner les points positifs de la révision, cités ci-après.

### Les points positifs de la révision

- **Rétablir une véritable équité entre les acteurs économiques, notamment pour les activités non répertoriées dans les années 1970**

Pour les CCI, « *il s'agit d'une démarche d'équité qui doit recevoir le soutien du monde économique.* ». C'est un point positif, en se basant concrètement sur les loyers pratiqués certaines activités se trouvaient en situation anormale (ex. : cliniques, chenils) ; certaines n'existant pas dans les années 1970, elles n'étaient donc pas répertoriées (ex. maisons de retraites, multiplexes, crèches privées). Dans un département, la variation extrême sera de

+1000%, mais jugée « *tout à fait justifiée* », d'autres cas devraient toutefois connaître « des surprises » avec la révision annoncée.

➤ **Une représentation des acteurs économiques satisfaisante dans l'ensemble**

Conformément au décret n°2013-993 du 7 novembre 2013, chaque CDVLLP est composée de 21 membres. Le monde économique, avec 9 membres dont 3 issus des CCI dans de nombreux cas, a été bien représenté dans les travaux des commissions. Certains ont souligné la « *très bonne représentation des différentes composantes : syndicats, consulaires, élus, etc.* » ou encore le climat des échanges, « *nous avons été associés pleinement au processus de validation à travers 6 réunions constructives, avec des décisions partagées à l'unanimité des participants* ».

➤ **La qualité des travaux menés par les services fiscaux départementaux souvent saluée**

De nombreuses CCI ont félicité le travail « *consciencieux des services fiscaux du département* », « *à chaque réunion, les dossiers étaient clairement préparés et le dialogue était ouvert* » signale une CCI. « *Tous les échanges ont été courtois, et pleinement entendus par les diverses parties. Les Services administratifs ont fait preuve de bonne volonté et de professionnalisme.* » En complément de ces appréciations, certains remarquent que ces derniers « *étaient insuffisamment armés en termes d'outils de présentation et de renseignements pour faciliter les travaux, compte tenu de l'importance des enjeux* » ce point sera abordé ultérieurement.

➤ **Des diversités territoriales fortes, un exercice mené de manière satisfaisante dans 40% des cas**

Pour 40% des CCI sondées, les débats se sont déroulés dans de bonnes conditions qu'elles ont explicitement soulignées. Les autres, soit 60% des CCI sondées, estiment les conditions insuffisantes. Ainsi, parfois la CCI n'a pas été conviée, les échanges ne furent pas tous constructifs, plusieurs CCI ont pour cette raison refusé de valider les grilles tarifaires et les coefficients de localisation, au motif d'une impossibilité à en mesurer les conséquences. Les raisons invoquées seront exposées dans les pages qui suivent.

➤ **Un lissage prévu sur 5 ans qui devrait limiter les problèmes majeurs comme lors du passage de la taxe professionnelle à la CFE**

En dépit de ces points positifs, le cadre, les règles et la méthodologie imposés nationalement sont critiquables sur plusieurs points que nous explicitons dans ce document (I). Etant donné le report d'une année prévue par le Gouvernement, les CCI au titre de leur participation aux

débats des CDVLLP ont tenu à analyser les risques encourus pour l'emploi, l'aménagement du territoire et les recettes fiscales en l'état actuel de la réforme (II). Elles avancent enfin plusieurs propositions pour achever cette révision au bienfondé incontesté (III).

## **PARTIE 1 – Des débats souvent compromis par la méthode de concertation**

Le rôle assigné aux CDVLLP était particulièrement important pour assurer une révision des valeurs locatives adaptée aux réalités de terrain. En effet, les Commissions départementales arrêtent la délimitation des secteurs d'évaluation, les tarifs applicables dans chaque secteur d'évaluation<sup>1</sup>, le classement des propriétés et les coefficients de localisation. Ces décisions doivent être prises en accord avec des commissions communales ou intercommunales, dans le but de mettre en cohérence les coefficients de localisation avec la connaissance du tissu foncier et d'activité local. Composées de l'administration fiscale, de représentants des collectivités et des contribuables, la méthode de travail a été parfois contestée (A) ouvertement par les représentants des acteurs économiques, compte tenu de son impact sur la qualité des décisions prises pour les bases fiscales et de leurs conséquences sur les entreprises (B).

### **A. La méthodologie des débats départementaux en question**

*« Les enjeux et les impacts de cette réforme nous sont apparus très supérieurs aux moyens et au processus mis en œuvre pour la préparer. »*

#### **1 – Des débats menés dans la précipitation ont altéré la qualité des décisions prises**

Un sentiment de précipitation s'est dégagé des travaux des CDVLLP. Réunies dans un laps de temps prévu entre fin novembre 2014 jusqu'à fin janvier 2015, les membres des commissions départementales ont dénoncé d'une part le **temps de concertation insuffisant**, d'autre part un rythme trop important de réunions. Avec en moyenne 6 à 7 réunions de 3h en deux mois, pour l'ensemble des interlocuteurs, la présence des membres ne fut pas à la hauteur des enjeux. *« Comment analyser correctement les conséquences pour les 100 000 entreprises du département dans un calendrier si contraint ? »* s'interroge une CCI. Avec des **réunions très rapprochées** dans le temps, les conditions n'étaient pas optimales pour valider ou invalider les propositions de l'administration en vérifiant leurs effets.

Ainsi, *« les délais trop restreints ont affecté la qualité des débats, avec l'impossibilité de revenir sur une décision précédemment discutée, pourtant avérée erronée après vérification lors de la réunion suivante. »* Le temps de débat restreint et concentré a également affecté la qualité des débats en obligeant les membres de la CDVLLP, issus des divers services et institutions représentées, à une présence par intermittence.

---

<sup>1</sup> Article 34-II, Loi de Finances Rectificative 2010

Enfin, les délais furent insuffisants pour que les collectivités se réunissent dans le délai prévu de 30 jours pour rendre un avis consultatif aux CDVLLP, dans le cadre de **commissions communales ou intercommunales**. De nombreuses commissions CIID et CCID, qui détenaient pourtant la clé pour adapter au terrain les nouvelles bases n'ont pu se réunir. Or, l'absence de réponse de leur part valait approbation. *« Dans ces très nombreux cas, le projet non-abouti de la CDVLLP a alors été adopté 'par défaut'. Pour tous ces territoires, aucun travail n'a donc été effectué sur les coefficients de localisation, alors que le besoin était légitimement présent. Ce fut le cas notamment pour les polarités rurales à secteur unique pour lesquelles l'utilisation des coefficients de localisation auraient été utiles pour soutenir les commerces de centre-ville ou pour favoriser la convergence des activités artisanales vers des zones d'activités prévues à cet effet, par exemple. »*

## **2 – Des débats insuffisamment informés pour mesurer précisément l'impact, la carence d'un logiciel de simulation**

*« Les échanges avec le service de l'Etat animateur de cette commission ont été constructifs, productifs d'actions correctrices MAIS le flou des éléments fournis ne permet pas de donner un avis éclairé à l'Etat, pour la défense des contribuables. Il aurait été nécessaire de disposer davantage de données géographiques, d'outils de simulations, et de temps. »*

*« Les services des impôts nous ont fourni une fiche d'impact départementale mais ne peuvent pas fournir une fiche d'impact par commune. On ne peut donc pas voir les répercussions de cette réforme de manière claire sur des communes ou des zones bien précises. »*

Afin d'arrêter les décisions relatives à la sectorisation, des outils cartographiques précis et un outil de simulation permettant de mesurer l'impact sur la fiscalité des entreprises étaient nécessaires pour éclairer les décisions. Or, ces outils qui devaient permettre aux CDVLLP de situer systématiquement et précisément les lieux et les activités qui subiraient des variations à la hausse d'une ampleur aberrante ont fait cruellement défaut. Pourtant, les expérimentations conduites dans cinq départements ont démontré que près de 30% des entreprises verraient leurs impôts locaux, augmenter significativement.

Cette situation a donc conduit à prendre des décisions « à l'aveugle », y compris pour les commissaires (ex. absence de logiciel pour simuler les impacts sur les entreprises ou simulations imprécises et globales, absence de compte-rendu de réunions, principe de confidentialité ne permettant pas de consulter les services compétents de la CCI)

En l'absence de logiciel de mesure d'impact par secteur géographique pour mesurer le nombre d'entreprises qui connaîtront des augmentations de baux commerciaux. *« L'imprécision des cartes produites par les services de l'État, faute de moyens techniques, n'a pas permis un travail de sectorisation clair et encore moins de travailler à la question des coefficients de localisation, à l'échelle "infra-cadastrale", un handicap en particulier pour les territoires ruraux qui n'ont pas les ressources humaines et matérielles nécessaires pour établir eux-mêmes les cartes nécessaires, faute de SIG (Système d'information Géographique). »*

Mais dans ce cas, la diversité territoriale a aussi joué. Ainsi, certaines CCI ont fait état d'un manque de transparence notable de la part des services de l'Etat en mentionnant par exemple un « *refus de l'administration de donner par secteur géographique, le montant de la nouvelle enveloppe des valeurs locatives, se traduisant par une impossibilité de calculer la variation.* »

A contrario, une CCI signale qu'elle a produit et mis à disposition de la Commission un atlas cartographique des pôles marchands de sa circonscription pour visualiser la réalité du tissu économique.

### **3 – Des marges de discussion des CDVLLP parfois très incertaines**

*« Sur la forme, la procédure a été respectée. Par contre, sur le fond, amer sentiment (confirmé à la dernière réunion) que les élus des organismes consulaires et organisations professionnelles étaient là pour donner une validation de la décision prise. »*

Plusieurs CCI ont fait état de leur doute sur la capacité réelle d'influence des CDVLLP sur les décisions arrêtées, au regard de la faible amplitude temporelle et opérationnelle laissées aux commissaires pour assurer les consultations départementales, « *sans remettre en cause le travail sérieux de l'administration fiscale (DGFIP), ni le bien-fondé de cette révision* ». Plusieurs d'entre elles s'interrogent également sur la marge de manœuvre réelle attribuée aux représentants des entreprises voire des collectivités, compte tenu parfois, du manque de prise en compte de leurs remarques, voire des contre-études qu'ils fournissaient. Ces quelques cas ont donné l'impression de décisions imposées en amont.

## **B. Questions autour du mode de calcul**

### **1 – La sectorisation à la parcelle cadastrale contestable dans certains cas**

La sectorisation<sup>2</sup> fait consensus cependant l'analyse fine de ses conséquences est rendue difficile par la localisation des divers secteurs à partir de parcelles cadastrales. Cette cartographie complexifie la comparaison avec les réalités de terrain.

Autre cas, deux locaux de même nature situés sur même une voie dans des communes voisines se verront appliquer des impositions différentes s'ils se trouvent dans la même rue mais sur un secteur différent, générant alors des distorsions de concurrence indépendantes des choix de taux de chaque commune.

En centre-ville, la sectorisation à la parcelle est souvent contestable. En effet, dans les nombreux cas où les sectorisations utilisent pour base de référence la catégorie MAG 1 (les boutiques et magasins sur rue, pour la classification des activités voir annexe) les autres catégories de locaux subiront de plus lourdes taxations qu'ailleurs. Les locaux qui ne relèvent pas de cette activité tels que les professions libérales se verront appliquer des valeurs élevées, sans pour autant bénéficier de l'avantage que cette localisation procurera aux commerces. Cela est particulièrement problématique pour les ensembles immobiliers pour

---

<sup>2</sup> Délimitation en secteurs géographique du département à partir des parcelles cadastrales. Voir en annexe pour les modalités d'évaluation des locaux d'après la Loi de finances rectificative 2010.

lesquels les coefficients de minoration ou de majoration<sup>3</sup> impactent de la même manière un commerce de centre-ville et un bureau situé à l'étage pour lequel la situation en centre-ville, ne lui apporte pas une forte valeur ajoutée.

En termes d'évolution des bases, le recours à la catégorie MAG 1 comme l'unique référence pour faire évoluer les loyers des locaux professionnels créera des incohérences par rapport aux marchés locaux de bureaux ou parfois les cliniques. Parfois porteuses d'observatoires locaux de l'immobilier d'activités, les CCI relèvent également que ces marchés spécifiques deviendront par la même occasion, plus difficiles à analyser et à comprendre.

## **2 - Des méthodes de lissage à améliorer**

La révision n'a pas été prévue pour augmenter le montant global des recettes, elle donnera lieu à une nouvelle répartition de l'imposition. A ce titre, le lissage des effets sur 5 ans prévu pour les contribuables concernés par les augmentations est à saluer. Toutefois, certaines hausses sont si importantes, que le lissage ne pourra pas remédier aux risques de déstabilisation important de certaines activités.

Exemples : certaines entreprises verront leur taxe foncière et cotisation foncière des entreprises (les 2 étant assises sur les valeurs locatives) multipliées par 4. Avec le lissage, l'augmentation sera de 20% par an et au bout des 5 ans de 100%.

## **3 – La disparition programmée des coefficients de neutralisation, motif de forte inquiétude**

Le coefficient de neutralisation a été employé pour obtenir un montant de collecte fiscale globale identique à celui de la collecte antérieure à la révision. Avec 34 catégories et 6 niveaux de tarifs, les variations de ces coefficients peuvent être importantes pour certains types de locaux, notamment les activités en galeries marchandes. La valeur des coefficients de neutralisation varie parfois de 1 à 4 (ex. 0,30) ; or, l'évolution et le devenir des coefficients de neutralisation (permettant la neutralité fiscale sur les premiers exercices d'application) sont inconnus à ce jour. Or, leur non actualisation ou disparition déjà annoncée conduira à de nouveaux déséquilibres compte tenu de l'évolution de l'activité dans les territoires.

## **4 - L'incertitude sur l'issue des bases, motif de non validation des décisions**

Plusieurs CCI n'ont pas souhaité voter les décisions des CDVLLP, les montants réels payés par les contribuables à l'issue de la révision n'étant pas connus. *« Si nous sommes d'accord pour reconnaître le travail effectué notamment sur la sectorisation et la définition des grilles tarifaires, toutefois nous refusons de valider les conclusions compte tenu de l'incertitude totale sur l'évolution des bases à terme. »*

---

<sup>3</sup> Valeur locative brute = surface pondérée du local x tarif de la catégorie x coefficient de localisation ; le coefficient de localisation permet de majorer de 1,1 ou 1,15 ou minorer de 0,85 ou 0,9 pour tenir compte de la situation de la propriété dans le secteur d'évaluation

## **PARTIE 2 – Comprendre les cas aberrants et leurs risques pour l’emploi, l’aménagement du territoire et les recettes fiscales**

90% des CCI sondées pensent que la révision des valeurs locatives fragilisera certaines activités. Cette observation rejoint le travail réalisé par la CGPME en mars 2015 qui a permis d’identifier les gagnants et les perdants de la révision par secteur d’activité, à partir d’une étude menée dans 32 départements représentant 1 051 982 locaux. Au-delà des valeurs moyennes, les analyses faites en commission montrent que certaines entreprises se verront appliquer des augmentations (ou des diminutions) très fortes de leur CFE. Or, pour certaines d’entre elles, le lissage sur 5 ans prévu par la loi n’est pas adapté pour résoudre les graves problèmes en termes de fragilisation de certaines activités. Mieux comprendre ces cas est important car le « *rapport d’évaluation conduit dans cinq départements (2013) a montré que sur les trois principaux sous-groupes (soient 15 situations), l’évolution de la taxe foncière consécutive à la révision des valeurs locatives foncières (dans sa mouture actuelle) conduit à une hausse conséquente dans 13 cas sur 15* »<sup>4</sup>, soit une grande majorité de locaux. Cette partie se concentre sur les cas les plus préoccupants relevés durant les CDVLLP, au regard de la fragilisation qu’ils pourraient créer sur certaines activités (A) et certains territoires (B). Les risques encourus en termes d’emploi, d’aménagement du territoire et de recettes fiscales sont ensuite analysés (C).

### **A. Analyse de cas problématiques par secteur d’activité**

#### **1 - Commerce de détail : des disparités fortes au sein d’une même catégorie, la fragilisation des catégories MAG 1 de centre-ville et MAG 3**

Dans plusieurs cas, l’analyse de l’amplitude des variations d’un secteur à l’autre n’a pas été possible, à défaut de données ou par l’inachèvement du processus de révision au moment de l’enquête. Dans les autres cas, de fortes disparités ont été constatées entre les différentes catégories de magasins. Les CCI résument les disparités dans leur département de la manière suivante :

Département 1 : les cotisations moyennes des catégories MAG 1 et 2 augmentent faiblement (+1,3%), tandis que celle de la catégorie MAG 3 augmente très fortement (+98%), les catégories MAG 4 et 5 (soit les surfaces commerciales supérieures à 400m<sup>2</sup>) baissent notablement (ex. moins 27% et moins 37%).

Département 2 : Les MAG 5, surface égale ou supérieure à 2 500 m<sup>2</sup> bénéficient de la plus forte baisse toutes activités confondues (-50.4%, soit 1.6 millions d’euros au total). A l’inverse, les magasins appartenant à un ensemble commercial d’une surface inférieure à 400 m<sup>2</sup> (MAG3) subissent une hausse de +80.9%.

Dans d’autres départements : « *les marchés alimentaires verraient leur cotisation augmenter de 500%* » ; « *Les activités fragilisées sont situées dans des rues très peu commerçantes. Les Mag 1, situés en secteur 1 à 6, connaissent une amplitude de 1 à 4 ; les Mag 3, situés en*

---

<sup>4</sup> Philippe IMBERT, Docteur en droit, avocat à la cour. Site : <http://www.atelier-taxeslocales.fr/>

secteur 1 à 6, connaissent une amplitude de 1 à 7 » « Un commerce de centre-ville verra son imposition 3 fois supérieure aux commerces de périphérie » ; « +25 et + 37% pour le petit commerce ».

### Les 3 premières catégories de magasins

**MAG 1** : les boutiques et magasins sur rue (exemples : commerces, restaurants, cafés ou agences bancaires pour une surface principale inférieure à 400 m<sup>2</sup>)

**MAG 2** : Les commerces sans accès direct sur la rue (surface principale inférieure à 400 m<sup>2</sup>)

**MAG 3** : Les magasins appartenant à un ensemble commercial (surface principale inférieure à 400 m<sup>2</sup>)

Les disparités fortes constatées au sein des catégories « MAG » sont paradoxales. Elles favorisent en effet le commerce de grande taille ayant connu une forte dynamique de développement au cours des dernières années, tandis qu'elles accroissent les valeurs locatives du petit commerce de centre-ville.

**Inquiétude pour les petits commerces de centre-ville (MAG 1)** : Ces commerces, souvent situés en centre-ville, subiraient une « double peine » : celle du loyer élevé et, puisque la taxe foncière sera basée sur le loyer, une imposition élevée elle aussi, le montant de la taxe foncière étant également répercutée sur les baux commerciaux. Malgré les efforts de l'administration fiscale pour effectuer des rééquilibrages<sup>5</sup>, la crainte de voir les centres-villes déstabilisés est forte. Les CCI appellent en la matière à ne pas ajouter de la fragilité à la fragilité : dans de très nombreux cas, ces commerces classés MAG 1 supportent un loyer élevé mais affrontent une activité incertaine, notamment en cette période. Enfin, en la matière certaines incohérences sont relevées comme un montant de cotisation moyen pour les commerces sans accès direct depuis la rue (MAG2) plus élevé que pour les boutiques et magasins sur rue (MAG1). Le cas cité avance : 716 euros (MAG2) contre 638 euros (MAG 1). La crainte de voir une accélération des départs de petits commerces de centre-ville est forte.

**Inquiétude pour les commerces situés en centre-commercial (MAG 3)** : Le sort des MAG 3 alerte de nombreuses CCI, car ils apparaissent comme les 2<sup>nds</sup> plus gros perdants de la révision avec en moyenne 79,3% de hausse de leur valeur locative<sup>6</sup>. L'inquiétude est liée à leur situation : il s'agit d'un segment du commerce déjà soumis à une très forte valeur locative, fixée par les propriétaires de galeries marchandes.

## 2 - Les activités touristiques

Les hausses en valeur relative concernant les activités touristiques notamment l'hôtellerie de plein air seront impactées significativement (terrains de camping confortables +51,1% selon l'étude CGPME). Certaines CCI signalent potentiellement l'impact négatif sur les efforts

<sup>5</sup> Par exemple pour les communes semi- rurales situées en périphérie de centres urbains dotés de grands centres commerciaux.

<sup>6</sup> Chiffres CGPME, Mars 2015

d'amélioration de la qualité dans ce type d'hébergement (notamment sur la taille des emplacements). De même, les hôtels, clubs et villages vacances de catégorie 5, subiront de très fortes augmentations. Les impacts devraient être mieux étudiés.

### **3 - Le secteur sanitaire et social**

Souvent non référencé dans les années 1970, le secteur sanitaire et social est concerné par d'importantes augmentations liées à des rattrapages de situations jugées dans certains cas par les CCI « anormales ». Toutefois de très fortes distorsions au sein de ces catégories sont peu compréhensibles et alertent les CCI.

L'exemple des cliniques : au sein d'un même département la catégorie CLI 1. connaît une évolution de +188% en moyenne, sur un échantillon de 65 établissements dont 35 assumeront la hausse tandis que les autres connaîtront des baisses de valeur locative.

L'exemple des maisons de repos : au sein d'un même département la moyenne de la catégorie connaît une hausse de valeur locative de +124% répartie entre 169 établissements à la hausse et 37 à la baisse. Les augmentations répercutées uniquement sur une partie des établissements seront donc plus élevées que la moyenne indiquée.

Par ailleurs dans les territoires ayant connu un très fort développement des marchés immobiliers grâce à leur attractivité, les installations de cliniques ou autres établissements à caractère social ont pu se faire par le passé dans des zones où le prix du foncier s'est depuis fortement élevé. Les augmentations de valeurs locatives pourraient être considérables pour ces établissements qui se trouvent dans l'impossibilité de se délocaliser.

Les CCI souhaitent également attirer l'attention sur des activités à vocation sociale ou culturelle qui pourraient être affectées notablement avec des augmentations de 10 à 30% comme le soulève une CCI pour les activités « jeunesse, médecine préventive, secteur culturel ». De même, certaines augmentations s'élèvent en valeur relative à des taux élevés (+70% pour les crèches ou maisons de retraites.)

## **B. Analyse des écarts territoriaux**

### **1 - Les écarts centre-ville / périphérie**

*« L'adoption de la réforme en l'état se traduirait par une baisse de plus de 25% pour la grande distribution (magasins de plus de 2500m<sup>2</sup>) tandis que les commerces de centre-ville (magasins de moins de 400m<sup>2</sup>), eux, devraient subir une hausse de plus de 75%. Les commerçants de proximité déjà fragilisés se verraient lourdement pénalisés accélérant ainsi leur départ des cœurs de villes. »*

Les entreprises qui se situent dans des secteurs géographiques en perte d'attractivité (certains centres-villes) mais où les loyers sont encore très élevés pourraient être fortement fragilisées par la révision, au regard des différentiels forts au sein de la catégorie commerces en particulier. Certains évoquent « qu'un biais concurrentiel serait établi entre les

*commerces (souvent en petite surface) de centre-ville et ceux de périphérie où les valeurs locatives par unité de surface sont bien plus faibles. Il s'agit pourtant (pour ces derniers) des secteurs où la dynamique commerciale a été la plus vive au cours des dernières années. »*

## **2 - Les risques spécifiques aux communes rurales**

De nombreuses communes rurales n'ont pas de valeurs de référence. Dans ce cas, il est appliqué une valeur fondée sur les valeurs des communes voisines ; or, la réalité est plus complexe que les calculs parfois opérés. De nombreuses communes ont ainsi vu leur sectorisation déterminée de manière relativement aléatoire. De même, les communes ayant une économie locale dynamique se sont vu parfois appliquer une sectorisation plus élevée que d'autres alentour connaissant des difficultés. Cette situation sanctionnerait la réussite des politiques locales menées par les collectivités. A ce titre, certaines sectorisations ont semblé « particulièrement injustes » aux CCI constatant l'application d'un « *surcoût pénalisant pratiqué sur certaines communes rurales "surclassées" »*.

L'amplitude des variations constatées pour certaines communes rurales inquiète pour la survie du petit commerce. Ces variations sont souvent le fruit d'une seule activité ayant un loyer élevé qui impacte la sectorisation : une pharmacie qui aura un loyer assez fort par rapport aux autres commerces, de commune rurale (boulangerie, boucherie coiffeur, etc.) va automatiquement faire changer la catégorie du secteur (1 à 7). Il s'agirait alors de mieux tenir compte des situations atypiques de ce type lorsqu'elles causent un déséquilibre pour l'ensemble du secteur.

## **3 – Des écarts importants entre intercommunalités d'un même département**

Dans plusieurs départements, les variations géographiques présentent de fortes disparités. L'amplitude observée en moyenne (toutes catégories d'activités confondues) dans ce département pour chaque secteur géographique est forte et interroge sur les distorsions de concurrence entre territoires.

Secteur 1 : indice 100 ; secteur 2 : 120 ; secteur 3 : 154 ; secteur 4 : 192 ; secteur 5 : 272 ; secteur 6 : 360

## **C. Les risques encourus pour l'emploi des jeunes et des femmes, l'aménagement du territoire et les recettes fiscales**

### **1. Les risques pour l'emploi des jeunes et des femmes de la catégorie employés**

*« Dans le commerce de détail, la main d'œuvre est très féminisée (60 % de femmes) et jeune (29 % de moins de 30 ans) et compte beaucoup d'employés (47 %). »<sup>7</sup> Plus de 3,2 millions de locaux sont concernés par la révision, dont 2,8 millions de locaux commerciaux qui emploie cette main-d'œuvre. Sachant que la catégorie la plus représentée est le sous-groupe MAG 1 « boutiques et magasins sur rue » avec globalement 41 % des locaux<sup>8</sup>, des inquiétudes légitimes liées à la révision pèsent sur l'emploi de cette catégorie de commerce. Certains redoutent l'effet de « chaos » provoqué par ces augmentations qui*

<sup>7</sup> Chiffres INSEE 2012 in Les entreprises en France, édition 2014

<sup>8</sup> Rapport réalisé dans 5 départements, 2013

pourraient être fatales à certains petits commerces et à l'emploi. Le tableau suivant met en évidence l'importance de l'emploi du secteur assuré par les commerces de moins de 400m<sup>2</sup> en 2009 soit plus de la moitié.

**Tableau - Nombre de personnes occupées par le commerce de détail en magasin, en 2009**

Secteur	Emplois total en milliers	Part de l'emploi du secteur fourni par les commerces de moins de 400m <sup>2</sup> (%)	Surface moyenne
Alimentation non spécialisée	545	8	745
Hypermarchés	317	0	6349
Supermarchés	176	0	1084
Supérettes	19	100	216
Commerces d'alimentation générale	20	100	57
Magasins multi-commerces	9	0	1492
Commerces de détail de produits surgelés	4	94	263
Alimentation spécialisée et artisanat commercial	262	96	62
Équipement du foyer <sup>1</sup>	188	30	510
Habillement et chaussures	163	75	158
Culture, loisirs, sport	85	54	209
Produits pharmaceutiques et articles médicaux et orthopédiques	134	98	111
Non-alimentaire non spécialisé	30	23	518
Autres équipements de la personne <sup>3</sup>	72	95	79
Équipements de l'information et de la communication	26	61	128
Autres commerces de détail <sup>4</sup>	100	82	180
<b>Ensemble</b>	<b>2150</b>	<b>51%</b>	<b>232m<sup>2</sup></b>

*Champ : France métropolitaine.*

*Source : Tableau construit à partir de : Insee « Nombre de points de vente et surface de vente du commerce de détail en magasin, en 2009 », enquête Points de vente 2009.*

*Lecture : en 2009, le secteur de l'habillement et chaussures emploie 163 milliers de personnes occupées ; 75 % des personnes occupées de ce secteur travaillent dans un magasin de moins de 400 m<sup>2</sup>.*

La révision des valeurs locatives qui instaure de notables écarts entre les variations de valeurs liées aux commerces des catégories MAG 1 à 3 et les catégories MAG 4 à 5 doit être mise en parallèle avec les observations de l'INSEE. L'institut de statistiques relève que les grandes surfaces « concentrent en 2009 la moitié de l'emploi et les deux tiers du chiffre d'affaires du commerce de détail en magasin. » En contre-point, « 95% des entreprises du commerce ont moins de 10 salariés et représentent 1,4 millions de salariés et emploient plus de la moitié du secteur ». Cela signifie que la révision qui affecte particulièrement les TPE et PME, si elle restait en l'état, pourrait avoir un fort impact sur les pertes d'emploi, en particulier féminin et jeune, majoritaire dans le secteur. En effet, « dans le commerce de

détail, la main d'œuvre est très féminisée (60 % de femmes) et jeune (29 % de moins de 30 ans) et compte beaucoup d'employés (47 %). »<sup>9</sup>

#### Les Chiffres clés du commerce 2012, INSEE (extraits)

**« 95% des entreprises du commerce ont moins de 10 salariés et représentent 1,4 millions de salariés et emploient plus de la moitié du secteur »**

Le secteur du commerce comprend trois sous-secteurs : le commerce de gros, le commerce de détail et le commerce automobile. Le commerce de détail vend principalement aux particuliers tandis que les clients du commerce de gros sont le plus souvent d'autres sociétés du commerce, grossistes ou détaillants. (...)

En 2012, les **710 000 entreprises** du commerce réalisent un chiffre d'affaires de 1 410 milliards d'euros, une valeur ajoutée (VA) de 200 milliards d'euros et emploient plus de 2,6 millions de salariés en équivalent temps plein (EQTP).

Les entreprises du commerce sont essentiellement de petite taille : **95 % d'entre elles ont moins de 10 salariés et réalisent le quart du chiffre d'affaires du commerce.** Cependant, le secteur comprend aussi quelques très grandes sociétés qui concentrent une part élevée du chiffre d'affaires : les entreprises de 250 salariés ou plus sont en proportion infime (0,1 %) mais réalisent le tiers du chiffre d'affaires et 28 % des exportations du secteur. (...) Avec 1,4 million de salariés en équivalent temps plein, le commerce de détail emploie plus de la moitié (52 %) des salariés du secteur.

Source : *Les entreprises en France*, édition 2014

[http://www.insee.fr/fr/ffc/docs\\_ffc/ENTFRA14n\\_FTLo8\\_commerce.pdf](http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/ENTFRA14n_FTLo8_commerce.pdf)

## **2 – Les risques pour l'aménagement du territoire : une révision qui pourrait favoriser l'étalement urbain et la dévitalisation des centres villes**

La tendance de fond est au développement des grandes surfaces tous secteurs confondus avec l'augmentation de la taille moyenne des magasins. Selon l'INSEE, « en 2009, les grandes surfaces couvrent 69 % de la surface totale du commerce de détail, soit 5 points de plus qu'en 2004. (...) Le développement des grandes surfaces s'opère le plus souvent au détriment des magasins de moins de 200 m<sup>2</sup> : leur part dans la surface de vente descend à 21 %, en recul de 5 points ». En favorisant des baisses de valeurs locatives pour les grands commerces de périphérie, la fiscalité créerait une incitation à développer le commerce de périphérie. La révision participerait alors au phénomène de dévitalisation des centres villes que les pouvoirs publics, nationaux et locaux, tentent d'endiguer par divers dispositifs (ex. FISAC, mesures du Comité interministériel en faveur des zones rurales de Mars 2015, etc.). En l'état, la révision des valeurs locatives fragilisera des activités déjà en situation précaire, comme le commerce de centre-ville qui subit parfois des loyers très élevés tandis que son activité est en perte de vitesse au regard des commerces de périphérie.

<sup>9</sup> Chiffres INSEE 2012 in *Les entreprises en France*, édition 2014

Du point de vue de l'aménagement du territoire, alourdir la fiscalité des bourgs-centres et alléger celle en périphérie revient à inciter à y développer l'implantation des activités ; or, cela est contraire à la forte volonté de lutte contre l'étalement urbain et la densification engagée depuis les années 1990 et qui fait l'objet de dispositifs de plus en plus contraignants pour les acteurs économiques (ex. principe « Eviter-Réduire-Compenser », créé par la Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, Octobre 2014). Cette révision impacterait davantage le bilan de commerces déjà fragilisés car elle alimenterait une tendance déjà souvent dénoncée par les CCI dans leurs avis sur les PLU<sup>10</sup> en matière d'urbanisme commercial : les risques de déséquilibres commerciaux provoqués par l'apparition de nouveaux pôles dans des tissus à l'équilibre déjà précaire.

Dès lors, se pose la question d'une mise en cohérence entre l'impact des décisions en matière de fiscalité et des objectifs d'aménagement durable du territoire. Une évaluation plus fine de l'impact de la réforme de ce point de vue serait utile.

### **3 - Des effets contre-productifs pour les recettes fiscales ?**

Avant réforme, les magasins et lieux de vente représentent la catégorie la plus contributrice avec 41.6% du total des cotisations, suivie par les Bureaux et locaux divers assimilables (19.3%), puis par les lieux de dépôt ou de stockage et parcs de stationnement (12%). Compte-tenu des remarques précédentes, la fragilisation opérée sur les commerces de petite taille, de TPE/PME en particulier, pourrait affecter également l'assiette fiscale en favorisant le phénomène décrit par la Courbe de Laffer<sup>11</sup>. Etudier l'impact de l'alourdissement très fort de la fiscalité pour certaines activités pourrait alors être utile pour se prémunir des effets contre-productifs.

## **PARTIE 3 – Propositions des CCI pour mener à bien la révision des valeurs locatives des locaux professionnels en corrigeant ses effets pervers**

Favorables à une révision des valeurs locatives, présentes dans les CDVLLP, les CCI ont souhaité avancer des propositions pour lever les obstacles qui la compromettent. Ces propositions visent essentiellement à limiter les risques encourus pour l'emploi des jeunes et des femmes et pour l'aménagement du territoire en particulier.

### **PROPOSITION 1. Doter les CDVLLP d'outils de simulation d'impacts de la révision dans les meilleurs délais**

Les représentants des entreprises, en particulier, présents et actifs dans les CDVLLP, demandent que des outils de simulation d'impacts de la révision des bases locatives des locaux professionnels soient construits et mis à disposition dans les meilleurs délais. Ces outils assureront des débats de qualité et permettront, en corrigeant en amont les situations les plus critiques, d'améliorer l'acceptabilité de la réforme par les contribuables. Les CCI

---

<sup>10</sup> plans locaux d'urbanisme

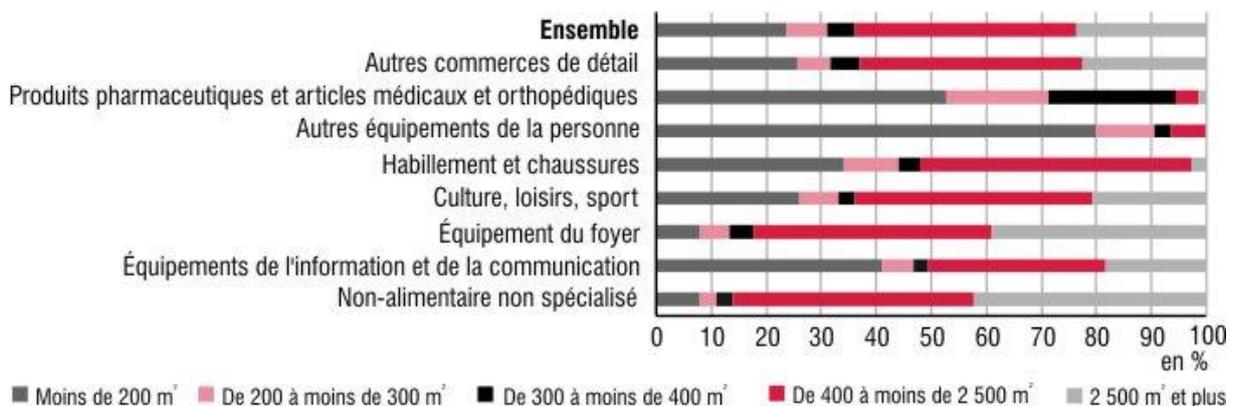
<sup>11</sup> Des taux élevés d'imposition entraînent une érosion des recettes fiscales en décourageant l'activité.

demandent une nouvelle consultation des membres de la commission à partir d'études d'impact précises.

## PROPOSITION 2. Définir les catégories de commerces (MAG) à partir de surfaces inférieures à 100m<sup>2</sup> contre 400m<sup>2</sup> actuellement

La superficie de la 1<sup>ère</sup> catégorie de magasins, en réunissant les surfaces de « moins de 400m<sup>2</sup> » paraît aux CCI bien trop large, car elle ne correspond pas à la réalité des tissus commerciaux. Pour les commerces non alimentaires, le graphique ci-dessous montre que près de 23% des commerces non alimentaires bénéficiaient de surfaces inférieures à 200m<sup>2</sup> (2009). Pour correspondre notamment au commerce de centre-ville, les CCI proposent d'intégrer une 1<sup>ère</sup> catégorie à moins de 100m<sup>2</sup> et d'augmenter progressivement les surfaces en distinguant le centre-ville des centres commerciaux. Cette catégorisation correspondra ainsi réellement au tissu commercial des territoires. Le graphique ci-dessous montre la part des commerces de moins de 200m<sup>2</sup> sans distinguer la part des commerces de 100m<sup>2</sup>. On remarque toutefois que les commerces de moins de 100m<sup>2</sup> composent la majeure partie du tissu commercial de centre urbain.

### Répartition de la surface de vente par tranche de tailles pour les secteurs non alimentaires



Champ : France métropolitaine. Source : Insee, enquête Points de vente 2009.

## PROPOSITION 3. Pour un recours systématique et effectif aux coefficients de localisation

Dans de nombreux territoires, les CCI demandent une utilisation effective des coefficients de localisation. Ces coefficients assurent un ajustement à la parcelle au sein d'un même secteur en minorant ou majorant les valeurs locatives. Cette approche plus individuelle des locaux d'activités doit garantir le reflet de leur commercialité.

Lorsqu'ils sont fixés à 1, comme cela est aujourd'hui le cas dans de nombreux projets, ces coefficients ne sont donc pas employés. Dans plusieurs cas, l'utilisation des coefficients de localisation (+/- 15%) suffisait à traduire les différences entre une situation de centre-ville et une situation "périphérique". Toutefois les CCI constatent que ces décotes et surcotes de +/- 15% étaient parfois insuffisantes pour pallier les périmètres trop grands des secteurs établis

et de réaliser une approche "sur mesure". Un élargissement des valeurs au-delà de  $\pm 15\%$  doit être étudié afin de permettre une différenciation plus marquée entre les divers locaux d'activités. Ces coefficients de localisation, même à faible impact, pourraient également être un outil utile de politique publique économique territoriale. Par conséquent, l'utilisation du coefficient de localisation ne doit pas être facultative mais effective.

#### **PROPOSITION 4. Au-delà des lissages envisagés sur 5 ans, prévoir un suivi de l'application des taux et une capacité de recours pour les cas critiques**

Au-delà des valeurs moyennes, les analyses faites en commission montrent que certaines entreprises vont se voir appliquer des augmentations (ou des diminutions) très fortes de leur CFE et pour certaines d'entre elles, le lissage sur 5 ans prévu par la loi n'est pas adapté pour résoudre les graves problèmes en termes de fragilisation de certaines activités commerciales en particulier, d'aménagement du territoire et d'égalité. Le suivi de l'application de ces taux nécessite une extrême vigilance de la part de l'administration fiscale locale et des acteurs politiques et économiques locaux. Les lissages déjà envisagés des valeurs locatives pour les entreprises qui subiront de fortes augmentations sont les bienvenus mais doivent être renforcés par d'autres outils pour éviter les effets contre-productifs de la révision sur l'activité économique. Alors que les débats au sein des CDVLLP s'achèvent à peine, des disparités importantes sont signalées sur le terrain. Il sera nécessaire de procéder à des révisions au fur et à mesure des besoins, dès les premières années. Les cas les plus critiques seront ceux d'établissements dont l'activité impliquera une hausse des taxes locales combinée à une hausse liée à leur secteur d'implantation et éventuellement, un coefficient de localisation positif (pouvant aller jusqu'à 15%). De même, les activités qui ont connu une croissance significative des surfaces occupées ou des loyers verront donc, logiquement, le montant de leurs impôts suivre la même tendance. A partir de la réception des nouvelles valeurs locatives par les entreprises, la création d'une voie de recours permettant d'apporter des éléments correctifs aux impacts les plus négatifs serait nécessaire.

#### **PROPOSITION 5. Accompagner la réforme par une sensibilisation des élus locaux aux risques de fragilisation des tissus économiques locaux en cas d'augmentation des taux**

La révision vise à ne pas créer de nouveaux impôts ; toutefois, cette révision a lieu dans un contexte de pression sur les finances locales qui demandera à ces dernières d'importants ajustements pour retrouver des marges de manœuvre budgétaires. Les CCI sont donc conscientes que les prélèvements ne demeureront pas stables à moyen terme. Alors que les TPE et PME subissent dans une majorité de cas des baisses d'activité et de chiffres d'affaires depuis plusieurs années consécutives, il conviendrait de laisser les entreprises regagner un peu de marge. Afin de sensibiliser les élus locaux, souvent dépourvus d'outils pour analyser l'impact des taux d'imposition, les CCI demandent d'accompagner cette révision par une sensibilisation sur les effets d'une augmentation des taux sur les activités économiques.

### **Conclusion**

Les CCI sont volontaires pour contribuer à une imposition plus juste mais jusqu'ici la révision à certains endroits maintiendra une fiscalité injuste. Par la fragilisation de certaines activités, en particulier les commerces de centre-ville MAG 1 et les commerces MAG 3, elles appellent

à corriger les effets pervers, y compris lorsque les projets des CDVLLP ont été adoptés. Elles alertent en particulier le gouvernement sur trois points :

1. L'emploi, en particulier féminin et jeune, de la CSP « employés » pourrait être menacé car il représente une majorité des effectifs des commerces potentiellement fragilisés par la réforme ;
2. Attention aux déséquilibres en matière d'aménagement du territoire : la révision pourrait favoriser l'étalement urbain en incitant à l'implantation en périphérie ;
3. Il existe une forte probabilité que la modification de l'assiette fiscale déstabilise la recette fiscale, par l'effet d'un alourdissement très fort de l'imposition des petits commerces.

A partir de leurs observations et de leur connaissance des tissus économiques locaux, les CCI proposent d'apporter les corrections suivantes :

**PROPOSITION 1** Doter les CDVLLP d'outils de simulation d'impacts de la révision dans les meilleurs délais

**PROPOSITION 2.** Définir les catégories de commerces (MAG) à partir de surfaces inférieures à 100m<sup>2</sup> contre 400m<sup>2</sup> actuellement

**PROPOSITION 3.** Pour un recours systématique et effectif aux coefficients de localisation

**PROPOSITION 4.** Au-delà des lissages envisagés sur 5 ans, prévoir un suivi de l'application des taux et une capacité de recours pour les cas critiques

**PROPOSITION 5.** Accompagner la réforme par une sensibilisation des élus locaux aux risques de fragilisation des tissus économiques locaux en cas d'augmentation des taux

Au-delà de ces propositions, les CCI expriment leur forte inquiétude quant à l'avenir des taux qui seront appliqués par les collectivités pour le calcul de la CFE. Si la révision est effectuée à montant de recettes égal sur le plan national, les municipalités auront ensuite toute liberté pour faire évoluer les taux, dans un contexte de diminution des dotations aux collectivités. L'évolution très significative à la hausse de l'impôt foncier prévisible, aurait alors un effet néfaste pour de nombreuses activités économiques déjà affectées par des modifications de leurs bases fiscales.

## ANNEXES

### Article 34, Loi de Finances Rectificative 2010 (n° 2010-1658)

#### Modalités d'évaluation des locaux professionnels

II. - La valeur locative de chaque propriété bâtie ou fraction de propriété bâtie mentionnée au I est déterminée en fonction de l'état du marché locatif ou, à défaut, par référence aux autres critères prévus par le présent article. Elle tient compte de la nature, de la destination, de l'utilisation, des caractéristiques physiques, de la situation et de la consistance de la propriété ou fraction de propriété considérée.

Les propriétés mentionnées au I sont classées dans des sous-groupes, définis en fonction de leur nature et de leur destination. A l'intérieur d'un sous-groupe, les propriétés sont, le cas échéant, classées par catégories, en fonction de leur utilisation et de leurs caractéristiques physiques. Les sous-groupes et catégories de locaux sont déterminés par décret en Conseil d'Etat.

III. - La valeur locative des propriétés bâties mentionnées au I est obtenue par application d'un tarif par mètre carré déterminé conformément au B du IV à la surface pondérée du local définie au V ou, à défaut de tarif, par la voie d'appréciation directe mentionnée au VI.

Elle peut être, par application d'un coefficient de localisation, majorée de 1,1 ou 1,15 ou minorée de 0,85 ou 0,9 pour tenir compte de la situation de la propriété dans le secteur d'évaluation mentionné au A du IV.

IV. - A. - Il est constitué, dans chaque département, un ou plusieurs secteurs d'évaluation qui regroupent les communes ou parties de communes qui, dans le département, présentent un marché locatif homogène.

B. - Les tarifs par mètre carré sont déterminés à partir des loyers constatés dans chaque secteur d'évaluation par catégorie de propriétés à la date de référence mentionnée au I pour l'entrée en vigueur de la révision et au second alinéa du X pour les années suivantes.

A défaut, lorsque les loyers sont en nombre insuffisant ou ne peuvent être retenus, ces tarifs sont déterminés par comparaison avec les tarifs fixés pour les autres catégories de locaux du même sous-groupe du même secteur d'évaluation.

A défaut d'éléments suffisants ou pouvant être retenus au sein du même secteur d'évaluation, ces tarifs sont déterminés par comparaison avec ceux qui sont appliqués pour des propriétés de la même catégorie ou, à défaut, du même sous-groupe dans des secteurs d'évaluation présentant des niveaux de loyers similaires, dans le département ou dans un autre département.

V. - 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.

VI. - Lorsque le IV n'est pas applicable, la valeur locative est déterminée par voie d'appréciation directe en appliquant un taux de 8 % à la valeur vénale d'un immeuble, telle qu'elle serait constatée à la date de référence définie au B du IV si l'immeuble était libre de toute location ou occupation.

A défaut, la valeur vénale d'un immeuble est déterminée en ajoutant à la valeur vénale du terrain, estimée à la date de référence par comparaison avec celle qui ressort de transactions relatives à des terrains à bâtir situés dans une zone comparable, la valeur de reconstruction à la date de référence dudit immeuble.

Cette valeur est réduite, dans des conditions prévues par décret, pour tenir compte de l'impact de l'affectation de l'immeuble, partielle ou totale, à un service public ou d'utilité générale.

## Catégories de locaux

<b>3.1. MAGASINS ET LIEUX DE VENTE</b>	
- Boutiques et magasins sur rue (exemples : commerces, restaurants, cafés ou agences bancaires pour une surface principale inférieure à 400 m <sup>2</sup> )	MAG 1
- Commerces sans accès direct sur la rue (surface principale inférieure à 400 m <sup>2</sup> )	MAG 2
- Magasins appartenant à un ensemble commercial (surface principale inférieure à 400 m <sup>2</sup> )	MAG 3
- Magasins de grande surface (surface principale comprise entre 400 et 2 499 m <sup>2</sup> )	MAG 4
- Magasins de très grande surface (surface principale égale ou supérieure à 2 500 m <sup>2</sup> )	MAG 5
- Stations-service, stations de lavage et assimilables	MAG 6
- Marchés	MAG 7
<b>3.2. BUREAUX ET LOCAUX DIVERS ASSIMILABLES</b>	
- Locaux à usage de bureaux d'agencement ancien	BUR 1
- Locaux à usage de bureaux d'agencement récent	BUR 2
- Locaux assimilables à des bureaux mais présentant des aménagements spécifiques	BUR 3
<b>3.3. LIEUX DE DÉPÔT OU DE STOCKAGE ET PARCS DE STATIONNEMENT</b>	
- Lieux de dépôt à ciel ouvert et terrains à usage commercial ou industriel	DEP 1
- Lieux de dépôt couverts	DEP 2
- Parcs de stationnement à ciel ouvert	DEP 3
- Parcs de stationnement couverts	DEP 4
- Installations spécifiques de stockage	DEP 5
<b>3.4. ATELIERS ET AUTRES LOCAUX ASSIMILABLES</b>	
- Ateliers artisanaux	ATE 1
- Locaux utilisés pour une activité de transformation, de manutention ou de maintenance	ATE 2
- Chenils, viviers et autres locaux assimilables	ATE 3
<b>3.5. HÔTELS ET LOCAUX ASSIMILABLES</b>	
- Hôtels « confort » (4 étoiles et plus, ou confort identique)	HOT 1
- Hôtels « supérieur » (2 ou 3 étoiles, ou confort identique)	HOT 2
- Hôtels « standard » (1 étoile, ou confort identique)	HOT 3
- Foyers d'hébergement, centres d'accueil, auberges de jeunesse	HOT 4
- Hôtels clubs, villages de vacances et résidences hôtelières	HOT 5
<b>3.6. ÉTABLISSEMENTS DE SPECTACLES, DE SPORTS ET DE LOISIRS ET AUTRES LOCAUX ASSIMILABLES</b>	
- Salles de spectacles, musées et locaux assimilables	SPE 1
- Établissements ou terrains affectés à la pratique d'un sport ou à usage de spectacles sportifs	SPE 2
- Salles de loisirs diverses	SPE 3
- Terrains de camping confortables (3 étoiles et plus, ou confort identique)	SPE 4
- Terrains de camping ordinaires (1 ou 2 étoiles, ou confort identique)	SPE 5
- Établissements de détente et de bien-être	SPE 6
- Centres de loisirs, centres de colonies de vacances, maisons de jeunes	SPE 7
<b>3.7. ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT ET LOCAUX ASSIMILABLES</b>	
- Écoles et institutions privées exploitées dans un but non lucratif	ENS 1
- Établissements d'enseignement à but lucratif	ENS 2
<b>3.8. CLINIQUES ET ÉTABLISSEMENTS DU SECTEUR SANITAIRE ET SOCIAL</b>	
- Cliniques et établissements hospitaliers	CLI 1
- Centres médico-sociaux, centres de soins, crèches, halte-garderies	CLI 2
- Maisons de repos, maisons de retraite (médicalisées ou non) et locaux assimilables	CLI 3
- Centres de rééducation, de thalassothérapie, établissements thermaux	CLI 4

<b>3.9. ÉTABLISSEMENTS INDUSTRIELS N'ÉTANT PAS ÉVALUÉS SELON LA MÉTHODE COMPTABLE</b>	
- Établissements industriels nécessitant un outillage important autres que les carrières et assimilés	IND 1
- Carrières et établissements assimilables	IND 2
<b>3.10. AUTRES ÉTABLISSEMENTS</b>	
- Locaux ne relevant d'aucune des catégories précédentes par leurs caractéristiques sortant de l'ordinaire	EXC 1

## Contacts

Direction attractivité des territoires - CCI France

Nadège Chambon, chargée de mission, [n.chambon@ccifrance.fr](mailto:n.chambon@ccifrance.fr)

Juliana CASTELLANI, responsable communication, [j.castellani@ccifrance.fr](mailto:j.castellani@ccifrance.fr)

### CCI ayant contribué à l'enquête :

Ain, Alès Cévennes, Amiens, Ariège, Artois, Bayonne Pays Basque, Carcassonne, Centre (C.C.I.R), Centre et Sud Manche, Cher, Côte d'Or, Deux-Sèvres, Doubs , Drôme, Essonne, Eure-et-Loir, Gers, Grand Lille, Grenoble, Haute-Loire, Haute-Marne, Haute-Saône, Haute-Savoie, Indre, Libourne, Limoges et Haute-Vienne, Loir-et-Cher, Maine-et-Loire, Marseille, Meurthe-et-Moselle, Montluçon-Gannat, Montpellier, Moulins-Vichy, Nantes-Saint-Nazaire, Nice Côte d'Azur, Reims et Epernay, Rennes, Roanne-Loire-Nord, Rouen, Sète - Frontignan - Mèze, Sud Alsace Mulhouse, Territoire de Belfort, Vaucluse, Vosges.