

Une révision des valeurs locatives unanimement jugées obsolètes

[MATTHIEU QUIRET \(HTTPS://WWW.LESECHOS.FR/JOURNALISTES/INDEX.PHP?ID=93\)](https://www.lesechos.fr/journalistes/index.php?id=93) | Le 20/07 à 06:00 | Mis à jour à 10:02

Chantier de longue haleine, la révision des valeurs locatives commerciales arrive à bon port. Mais la crainte de dysfonctionnements locaux perdure.

Ce n'était pas acquis. Devant le Sénat, Gérald Darmanin a confirmé la semaine dernière la réforme des valeurs locatives des locaux professionnels, engagée sous l'ère Hollande, après des décennies de report. « *La réforme a nécessité plus de cinq ans de travail. Elle vise à se référer aux loyers de marché, tout en maintenant les ressources des collectivités territoriales inchangées. Ce travail va trouver son aboutissement avec l'envoi des avis d'imposition* », qui seront expédiés à la fin du mois d'août, a souligné Bruno Parent, directeur général des finances publiques, saluant l'achèvement de ce travail de longue haleine : « *Plusieurs Parlements ont rêvé de voter cette mesure. C'est fait.* »

À LIRE AUSSI

[Impôts locaux des entreprises : des élus du Nord tirent la sonnette d'alarme \(https://www.lesechos.fr/politique-societe/regions/030454606517-impots-locaux-des-entreprises-des-elus-du-nord-tirent-la-sonnette-dalarme-2103166.php\)](https://www.lesechos.fr/politique-societe/regions/030454606517-impots-locaux-des-entreprises-des-elus-du-nord-tirent-la-sonnette-dalarme-2103166.php)

[INTERVIEW Christian Pimont : « Charger encore la barque est malvenu » \(https://www.lesechos.fr/industrie-services/conso-distribution/030454406143-christian-pimont-charger-encore-la-barque-est-malvenu-2103099.php\)](https://www.lesechos.fr/industrie-services/conso-distribution/030454406143-christian-pimont-charger-encore-la-barque-est-malvenu-2103099.php)

La tonalité n'est pas aussi euphorique chez les élus locaux qui affronteront en direct l'ire des chefs d'entreprise à la rentrée. À écouter les maires réunis en juin sur le sujet par l'Association des maires de France, c'est plutôt une bombe qui risque d'exploser sur les feuilles d'impôts de 3 millions de locaux professionnels. La pertinence de la réforme fait pourtant consensus sur le fond. Les bases locatives servent à calculer les impôts locaux des entreprises (taxe foncière et cotisation foncière des entreprises) en fonction de la catégorie des biens occupés, de leur surface, etc. Jusqu'ici, elles étaient déterminées par des données cadastrales de 1970. Or la valorisation d'un bien a largement évolué depuis quarante ans. Les commerces de centre-ville ont notamment vu leurs loyers fortement augmenter sans que leur imposition n'évolue à proportion.

La réforme lancée en 2013 ambitionne maintenant de s'appuyer sur des déclarations annuelles de résultats, du montant du loyer annuel, bref de l'état réel du marché. Plusieurs simulations, notamment celle de la CGPME en 2015, ont bien montré qu'il y aura des gagnants - un peu plus de la moitié, notamment les grandes surfaces en périphérie - et des perdants - les boutiques de centres-villes.

Pour limiter les déconvenues, Bercy a conçu plusieurs dispositifs d'atténuation, dont un lissage sur dix ans et un « *coefficient de localisation* », qui permet de jouer de 15 % à la baisse ou à la hausse en 2017, et de 30 % à partir de 2018, pour corriger les iniquités ponctuelles. Proposés par la Commission intercommunale des impôts directs, ces coefficients sont ensuite validés par la Commission départementale des valeurs locatives des locaux professionnels (CDVLLP).

Limiter les aberrations

Or il semble que ce soit la qualité du travail de ces commissions qui ait été déterminante. C'est en tout cas le constat de l'Association des communautés de France, qui cite en exemple l'agglomération du Grand Besançon. Gabriel Baulieu, le premier vice-président de la collectivité du Doubs en charge des Finances, se pose même en défenseur de la réforme. Pour lui, un gros travail de sa commission départementale depuis 2015 a permis de limiter les aberrations, en tenant compte de la réalité de terrain des quartiers commerçants. Elle n'a pas hésité à redéfinir les secteurs géographiques pour intégrer le déclin ou la croissance de certaines zones. *« Vu les nombreux dispositifs de correction, je m'attends plutôt à ce que la réforme, la première année, produise des résultats plus timides qu'excessifs. Vous verrez, ceux qui crieront le plus fort au scandale sont ceux qui ont le plus profité des anomalies passées »*, cingle Gabriel Baulieu. S'il n'exclut pas quelques bugs à la marge, ses simulations montrent qu'à Besançon, la baisse d'impôt maximale sera de 16 %, et que seuls 2,1 % des locaux atteindront 47 % de hausse.

Matthieu Quiret, Les Echos

[@MQuiret \(https://twitter.com/MQuiret\)](https://twitter.com/MQuiret)

Suivre