

MODE D'EVALUATION DE LA VALEUR LOCATIVE CADASTRALE D'UN LOGEMENT

La valeur locative cadastrale, base de calcul de la taxe d'habitation et de la taxe foncière d'un logement, résulte de l'application de neuf paramètres. Parmi ceux-ci, cinq sont parfaitement objectifs, car mesurables ; les quatre autres sont tout à fait subjectifs car ils résultent d'une appréciation faite par l'Administration. La « Catégorie » du logement (la loi a prévu huit catégories) constitue le plus important de ceux-ci car il détermine le tarif au m² spécifique à chaque commune. Les « Règles d'évaluation de la valeur locative des biens imposables » sont exposées à l'Article 324 de l'Annexe 3 du Code Général des Impôts.

Dans l'ordre de prise en compte dans la « fiche de calcul » de la valeur locative, les paramètres sont les suivants :

- 1. la surface totale des pièces et annexes affectées à l'habitation,**
- 2. la « Catégorie » du logement,**
- 3. l'importance du logement,**
- 4. la surface des dépendances (ex : garages, caves, remises, etc.)**
- 5. le degré d'entretien,**
- 6. la situation générale (avantages et inconvénients du quartier, de la commune),**
- 7. la situation particulière (vue, exposition, bruit, etc.)**
- 8. l'existence ou non d'un ascenseur,**
- 9. l'équipement et le confort (eau courante, gaz, électricité, WC, baignoires, douches, lavabos, tout-à-l'égout, chauffage central). C'est à dire les « équivalences superficielles ».**

Paramètres objectifs

N° 3. L'importance du logement obéit à un barème détaillé, dont le but est de « tenir compte du fait que la valeur locative des logements spacieux est proportionnellement plus faible que celle des logements de même catégorie mais de dimension moindre ».

N° 9. Les équivalences superficielles ont pour but de convertir chaque élément de votre confort (électricité, gaz, baignoires, lavabos et WC...) en m² selon un barème défini par la loi.

Les paramètres objectifs N° 1, N° 4, et N° 8 n'appellent pas d'explications.

Paramètres subjectifs

N° 2. Catégorie du logement : la classification communale, qui s'applique tant aux maisons individuelles qu'aux appartements, comprend huit catégories allant de 1 (logement de grand luxe) à 8 (logement médiocre). Chaque catégorie est répertoriée par un ou plusieurs logements de référence choisis sur le territoire de la commune. Il existe parfois des catégories intermédiaires dont les tarifs peuvent varier de 20% par rapport au numéro de base. Les catégories se différencient les unes des autres (Article 324H) par quatre critères :

- le caractère architectural de l'immeuble,
- la qualité de la construction,
- la distribution du local (conception générale),
- l'équipement.

On conviendra que les trois premiers critères, qui sont laissés à l'appréciation de l'Administration, sont particulièrement subjectifs. En revanche, si le quatrième est objectif il reprend les mêmes éléments que ceux pris en compte dans les équivalences superficielles (voir paramètre N° 9 ci-dessus) ce qui est surprenant. Le contribuable peut en effet être ainsi appelé à payer deux fois pour une salle de bains par exemple.

N° 5. Degré d'entretien : il est évalué par un coefficient représentant un « état d'entretien » qui va de « bon » (1,20) à « mauvais » (0,80), en passant par « assez bon » (1,10), « passable » (1,00) et « médiocre » (0,90). Cet « état d'entretien » est censé représenter le besoin de réparation. Il est clair qu'il y a là matière à appréciation et l'amplitude du coefficient peut faire varier la taxe de 40%. Ce coefficient n'est pour ainsi dire jamais tenu à jour à l'initiative de l'Administration.

N° 6. Situation générale : elle est évaluée par un coefficient représentant une « appréciation de la situation » selon les avantages et inconvénients du quartier ou de la commune. Elle va de « excellente » à « mauvaise », en passant par « bonne », « ordinaire » et « médiocre ». Ces avantages et inconvénients sont soit « notoires », soit « marquants », soit sans qualificatif. Il est donc évident que ces appréciations, dont l'amplitude peut varier de 20%, sont très discutables.

N° 7. Situation particulière : elle est aussi évaluée par un coefficient représentant « une appréciation de la situation », son amplitude peut aussi varier de 20%. Dans ce cas, il s'agit des avantages et inconvénients de l'immeuble pour ce qui concerne la vue, l'exposition, le bruit et la présence d'aires de stationnement. Les degrés sont les mêmes que pour la situation générale. Ce paramètre est donc tout aussi discutable. De plus, il devrait en principe évoluer dans le temps, mais on n'y touche jamais.

La surface pondérée totale :

C'est le résultat obtenu quand on a appliqué ces différents paramètres :

- surface initiale
- équivalences superficielles (éléments de confort tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le nombre de lavabos, de baignoire, de WC, les garages, les caves, ascenseur, ...)
- pondération résultant de l'application des différents coefficients décrits ci-dessus (catégorie de logement mise à part).

A la surface pondérée totale, on applique un taux, déterminé en 1970 par chaque commune pour chaque catégorie (et même sous-catégorie) de logement présente dans la commune. Ces taux par sous-catégorie, établis en francs, sont réévalués uniformément chaque année sur décision du Ministère des Finances.

Comme on l'a vu précédemment, l'affectation, très subjective, de votre logement dans une sous-catégorie influe énormément sur votre valeur locative, donc sur vos impôts locaux, **puisque'un changement de sous-catégorie peut faire varier votre valeur locative cadastrale de 20% (en plus ou en moins) !**

Disparité des tarifs au m2 appliqués par les communes aux différentes catégories :

Un paradoxe important de ce calcul de valeur locative, qui est utilisé comme base pour le calcul de la taxe d'habitation, de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, est que les taux au m2 appliqués à chaque catégorie (et sous-catégorie) de logement sont différents suivants les communes ... et aboutissent là encore à des disparités inacceptables !

A titre d'exemple, le tarif au m2 d'une maison de catégorie 4 à Ste Foy-lès-Lyon est de 58,7 F/m2 alors qu'il n'est que de 42 F/m2 à Vourles (les tarifs sont en Francs car ils ont été établis en 1970).

Comparaison d'un ensemble « taux d'imposition de taxe d'habitation / tarif catégorie au m2 »

	Ste Foy-lès-Lyon	Vourles	Villeurbanne	Venissieux
Taux d'imposition 2005	19,92%	6,90%	20,98%	20,15%
Tarif au m2 Catégorie 4	58,7 F/m2	42 F/m2	51,9 F/m2	50 F/m2

On constate que Vénissieux dont le taux d'imposition est très proche de celui de Ste Foy-lès-Lyon (+1%) bénéficie d'un tarif au m2 pour les maisons de catégorie 4 qui est inférieur de 15%.

De même, la commune de Villeurbanne dont le taux d'imposition est de 5% supérieur à celui de Ste Foy-lès-Lyon, bénéficie d'un tarif inférieur de 12%.

En revanche, la commune de Vourles affiche non seulement un taux d'imposition inférieur de 65% à celui de Ste Foy-lès-Lyon, mais encore elle bénéficie d'un tarif au m2 inférieur de 28%.

Ces quelques exemples montrent très clairement qu'il ne faut pas se fier à la seule comparaison des taux d'imposition mais qu'il est important de pousser l'analyse à l'examen des valeurs locatives et plus particulièrement des tarifs au m2 des catégories.

En conclusion, si vous souhaitez évaluer les impôts locaux de votre future maison, vous ne devez pas vous contenter de l'indication des taux d'imposition fournis par le voisin ou la mairie. Il vous faut impérativement obtenir la « Fiche de Calcul » complète et détaillée de la valeur locative de votre future maison. Celle-ci vous donnera tout le détail de votre valeur locative cadastrale. Cet argument vaut autant pour la taxe d'habitation que pour la taxe foncière.

Comment est révisé le montant de la valeur locative

Alors qu'une révision systématique des valeurs locatives était prévue tous les 4 ans par l'administration, ... elle n'a jamais eu lieu !!!

Donc un logement qui était neuf en 1970, est toujours considéré comme neuf en 2007, même s'il est délabré ... et "bénéficie" toujours d'un coefficient d'entretien de 120% (au lieu de 80, soit 33% de différence !).

Les révisions ne sont donc faites que sur la base des seules déclarations de travaux que vous avez faites pour les logements existants et des permis de construire pour les nouveaux logements.

C'est l'administration fiscale qui se charge alors de collationner les différents paramètres permettant le calcul de la valeur locative de chaque logement. Mais elle n'est pas responsable de la détermination définitive de celle-ci. Sa mission est seulement de préparer chaque année, et pour chaque commune, la « **Liste 41** » qui reprend tous les éléments nécessaires à cette détermination. La « Liste 41 » est alors soumise à la **Commission Communale des Impôts Directs (C.C.I.D.)** qui, dans chaque commune, est responsable de la fixation définitive des valeurs locatives. Le rôle des C.C.I.D. est donc capital. Il faut noter que la C.C.I.D. est présidée par le Maire. C'est donc lui, avant tout, qui est à l'origine de la fixation des valeurs locatives.