



# ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

## Assiette

Question écrite n° 44453

### Texte de la question

M. Francis Galizi appelle l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur la nécessité de réviser à la baisse la valeur locative des immeubles commerciaux implantés en centre-ville. Le rapport entre l'évaluation retenue pour les locaux situés en périphérie et ceux implantés en centre-ville est de 1 à 4 en moyenne. Il est peu équitable que les commerçants installés en centre-ville, qui assument un rôle irremplaçable de service de proximité, soient relativement plus imposés que leurs confrères établis en périphérie. C'est pourquoi, il lui demande de lui faire part des projets du Gouvernement destinés à mettre un terme à cette situation génératrice de distorsion de concurrence et préjudiciable à la compétitivité des commerçants traditionnels.

### Texte de la réponse

La valeur locative d'un immeuble représente le loyer ou le revenu net qu'un propriétaire pourrait tirer du bien loué dans des conditions normales. Dans la mesure où il existe souvent des écarts importants entre le montant des loyers en centre ville et ceux pratiqués en périphérie, ces différences se retrouvent lors de la détermination des valeurs locatives. Cela étant, la loi n° 90-669 du 30 juillet 1990 relative à la révision générale des évaluations cadastrales a prévu dans son article 6, la constitution, au niveau de chaque département de secteurs d'évaluation. Un secteur d'évaluation regroupe les communes ou parties de communes qui, dans le département, présentent un marché locatif homogène. Au sein de chaque secteur d'évaluation, un tarif distinct est établi, à partir des loyers constatés, pour chaque catégorie de propriétés représentées. Les évaluations cadastrales issues de la révision devraient donc permettre, dans certains cas, un réajustement des écarts constatés sans toutefois pouvoir les annuler lorsque ceux-ci sont justifiés. Un avant-projet de loi d'intégration dans les rôles des évaluations cadastrales révisées a été soumis en juillet dernier au comité des finances locales qui a émis un avis favorable sous réserve de la mise en œuvre de certains aménagements qui font actuellement l'objet d'études complémentaires. Le Gouvernement devrait être ainsi en mesure de soumettre au Parlement, en 1997, un projet de loi d'intégration dans les rôles des évaluations cadastrales révisées. Si ce délai peut être respecté, l'intégration des bases révisées pourrait intervenir à compter de 1999. Ces précisions sont de nature à répondre aux préoccupations exprimées.

### Données clés

**Auteur :** [M. Galizi Francis](#)

**Circonscription :** - UDF

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 44453

**Rubrique :** Impôts locaux

**Ministère interrogé :** économie et finances

**Ministère attributaire :** économie et finances

Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 28 octobre 1996, page 5609

**Réponse publiée le** : 3 février 1997, page 521