



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Valeurs locatives des locaux professionnels dans le centre des villes moyennes

Question écrite n° 12333

Texte de la question

M. Bertrand Sorre attire l'attention de M. le ministre de la cohésion des territoires sur les valeurs locatives des locaux professionnels dans le centre des villes moyennes. Un travail d'évaluation effectué sur le département de la Manche fait apparaître que les loyers réels des villes moyennes sont plus élevés sur le centre-ville que dans les secteurs périphériques, notamment les zones commerciales. Or les valeurs locatives des locaux professionnels sont dorénavant assises sur des valeurs calculées à partir de ces loyers réels. Ce qui revient à dire que les bases foncières des commerces de centre-ville sont plus élevées que celles des commerces des zones d'activités. Cette situation peut paraître paradoxale, alors que l'État s'est engagé avec ambition dans un plan d'aide à la revitalisation des centres villes, formalisé par l'action « cœur de ville ». Il lui demande s'il peut être envisagé une modification de la législation pour offrir aux collectivités locales une marge de manœuvre plus importante sur la définition de la sectorisation des valeurs locatives en fonction du contexte local, visant ainsi à dynamiser le centre des villes moyennes, particulièrement en milieu rural.

Texte de la réponse

La révision des valeurs locatives des locaux professionnels, effective depuis le 1er janvier 2017, a mis en place de nouvelles modalités de calcul de la valeur locative de ces locaux servant de bases aux impositions directes locales. La valeur locative d'un local professionnel est désormais obtenue en multipliant sa surface pondérée par le tarif au mètre carré correspondant à sa catégorie (magasin sur rue, supermarché, hypermarché...), éventuellement ajusté d'un coefficient de localisation destiné à tenir compte de la situation particulière de sa parcelle d'assise au sein du secteur d'évaluation. Ces tarifs résultent de l'observation des loyers réellement pratiqués localement au sein de chaque secteur d'évaluation départemental et sont fixés par les commissions locales. Des dispositifs atténuateurs dits « planchonnement » de la valeur locative et « lissage » des cotisations sur 10 ans ont été mis en place afin de rendre la réforme soutenable. Pour autant, afin de maintenir et améliorer l'attractivité des petits commerces de centre-ville, un dispositif voté dans le cadre de la loi de finances pour 2018 et codifié à l'article 1388 quinquies C du code général des impôts permet aux collectivités territoriales et aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre d'instaurer un abattement pouvant varier de 1 % à 15 % sur la base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties des magasins et boutiques dont la surface principale est inférieure à 400 m² et qui ne sont pas intégrés à un ensemble commercial. Ce dispositif est applicable à compter du 1er janvier 2019, sous réserve de l'adoption d'une délibération avant le 1er octobre de l'année qui précède celle de la première année de mise en œuvre de l'abattement. Les commissions départementales des valeurs locatives des locaux professionnels compétentes notamment pour la mise à jour annuelle des coefficients de localisation ont été élargies à compter de 2018 à l'ensemble des députés et sénateurs élus dans le département lorsque celui-ci compte moins de onze parlementaires. Lorsque le département compte onze parlementaires ou plus, les députés et sénateurs sont désignés, respectivement, par l'Assemblée nationale et le Sénat au prorata du nombre de députés et de sénateurs élus dans le département, dans la limite totale de dix membres.

Données clés

Auteur : [M. Bertrand Sorre](#)

Circonscription : Manche (2^e circonscription) - La République en Marche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 12333

Rubrique : Commerce et artisanat

Ministère interrogé : [Cohésion des territoires](#)

Ministère attributaire : [Action et comptes publics](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [25 septembre 2018](#), page 8401

Réponse publiée au JO le : [29 janvier 2019](#), page 860