



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

Révision des valeurs locatives des locaux d'habitation

Question écrite n° 410

Texte de la question

M. Pierrick Courbon attire l'attention de M. le ministre auprès du Premier ministre, chargé du budget et des comptes publics, sur la nécessaire révision des valeurs locatives des locaux d'habitation. Suite à la suppression de la taxe d'habitation sur la résidence principale, la taxe foncière sur les propriétés bâties est devenue le principal levier fiscal des collectivités locales. Or la dernière révision générale des valeurs locatives foncières pour les propriétés bâties a été réalisée en 1970, avec une actualisation en 1980. La situation actuelle conduit à des inégalités territoriales extrêmement fortes du fait des mutations massives du marché foncier en l'espace de cinquante ans. Ces inégalités deviennent de plus en plus insupportables pour les contribuables qui ont vu, dans certaines communes, leur taux de taxe foncière fortement augmenter, sur des bases ne correspondant absolument pas à la valeur locative de leur logement. Les valeurs locatives des locaux commerciaux ont été révisées, avec effet au 1er janvier 2017. En revanche, la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation a fait l'objet de reports successifs. Ainsi, l'article 106 de la loi de finances pour 2023 a repoussé la révision, initialement prévue pour 2026 par la loi de finances de 2020, de deux années supplémentaires. Ce seraient donc les bases d'imposition 2028 (taxe foncière et taxe d'habitation reçues en octobre 2028) qui intégreraient les résultats de cette révision. Au regard des inégalités territoriales fortes générées par la prise en compte de valeurs locatives obsolètes, il lui demande quelles sont les intentions du Gouvernement pour garantir l'effectivité d'une révision générale pour 2028.

Texte de la réponse

L'article 146 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020 a engagé la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation (RVLLH) qui a pour objectif de proposer un système d'évaluation simplifié et cohérent avec la réalité économique du marché locatif. Cette révision se déroulera en deux étapes : une révision initiale, reflétant la situation actuelle, et un dispositif de mise à jour permanente des évaluations permettant de prendre en compte au fur et à mesure les évolutions du marché locatif. La RVLLH reprendra les grands principes mis en œuvre pour la révision des valeurs locatives des locaux professionnels (RVLLP), fondés principalement sur trois paramètres départementaux (secteurs, tarifs, coefficients de localisation) déterminés en fonction de la consistance des locaux et du niveau des loyers. L'ensemble du calendrier de mise en œuvre de cette révision a été reporté de deux ans par l'article 106 de la loi n° 2022-1726 du 30 décembre 2022 de finances pour 2023 afin de tenir compte des travaux préparatoires supplémentaires nécessaires pour une meilleure fiabilisation des bases d'imposition actuelles, ainsi que de l'éclairage apporté par le décalage, également de deux ans, de l'intégration de l'actualisation sexennale des valeurs locatives des locaux professionnels. Ce calendrier est étroitement lié à celui de la RVLLP. Avec 49 millions de locaux d'habitation à évaluer, il apparaît nécessaire de ne pas chevaucher les deux révisions en l'absence de ressources et moyens humains suffisants, et de profiter des enseignements de la RVLLP à son achèvement. C'est pourquoi le Gouvernement a demandé par amendement le report d'un an du processus de révision pour les locaux d'habitation lors de l'examen du projet de loi de finances pour 2025, qui a cependant été rejeté par les parlementaires. La loi n° 2025-127 du 14 février 2025 de finances pour 2025 ayant de plus été adoptée tardivement, il en résulte désormais une impossibilité technique du point de vue des ressources humaines et des besoins de mise à niveau des systèmes d'information à commencer le processus de RVLLH avec le lancement

de la campagne déclarative sur l'ensemble des locaux concernés dès le début de l'année 2025. Néanmoins, compte tenu du calendrier prévu par l'article 146 de la loi de finances pour 2020, des travaux sont en cours afin de déterminer les modalités de mise en œuvre de cette révision en tenant compte des contraintes de gestion. Ils feront ensuite l'objet d'une concertation avec les parlementaires et les élus locaux.

Données clés

Auteur : [M. Pierrick Courbon](#)

Circonscription : Loire (1^{re} circonscription) - Socialistes et apparentés

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 410

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : Budget et comptes publics

Ministère attributaire : Comptes publics

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [8 octobre 2024](#), page 5099

Réponse publiée au JO le : [10 juin 2025](#), page 4813