

# LES interco. DE DEMAIN

**Taxe d'habitation, révision  
des valeurs locatives  
et gestion du patrimoine**

Vers une  
nouvelle  
fiscalité  
locale





# Que devient la taxe d'habitation ?

**Octobre 2018 : le dégrèvement TH** concernant les 80 % de ménages français est activé à hauteur de 30% **des cotisations dues** et doit prendre son plein effet en 2020 ;

**Avril 2019** : le gouvernement confirme son engagement à **supprimer la TH pour 100 % des contribuables** hors résidences secondaires d'ici l'année budgétaire 2023 ;

**Mai 2019** : les **20 % de contribuables** restant devraient voir leurs cotisations TH supprimés « en plusieurs fois » sur les exercices 2021, 2022 et 2023 ;

Compte tenu des décisions récentes, **les bases de taxe d'habitation** vont donc restées actives plusieurs années, validant ainsi la nécessité d'entreprendre un travail de fond sur le **fiabilisation de vos données fiscales !**

Priorité du prochain mandat : fiabilisez vos bases fiscales d'habitation !

## FIABILISATION DES DONNÉES FISCALES

### AVIS D'EXPERT

Le travail de fiabilisation des bases fiscales est essentiel pour :

- **renforcer votre équité fiscale**, chacun devant contribuer à sa juste part ;

- **« booster » votre compensation TH**, puisque celle-ci prend en compte la dynamique des bases ;

- **améliorer vos recettes fiscales** (ex : 30 % de « faux vacants » = cotisations TH non perçues) ;

- **mieux connaître le parc de logement**, vous permettant de disposer d'informations qualifiées utiles à votre politique de l'habitat et/ou de redynamisation du centre-ville :

- vacance des logements (faux vacants, travaux de rénovation, transmission patrimoniale...);

- logements indignes ;

- zones éligibles aux dispositifs d'État (ex : dispositif Denormandie issu de la loi ELAN - Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique).

## DEMAIN, QUELLE FISCALITÉ LOCALE ?

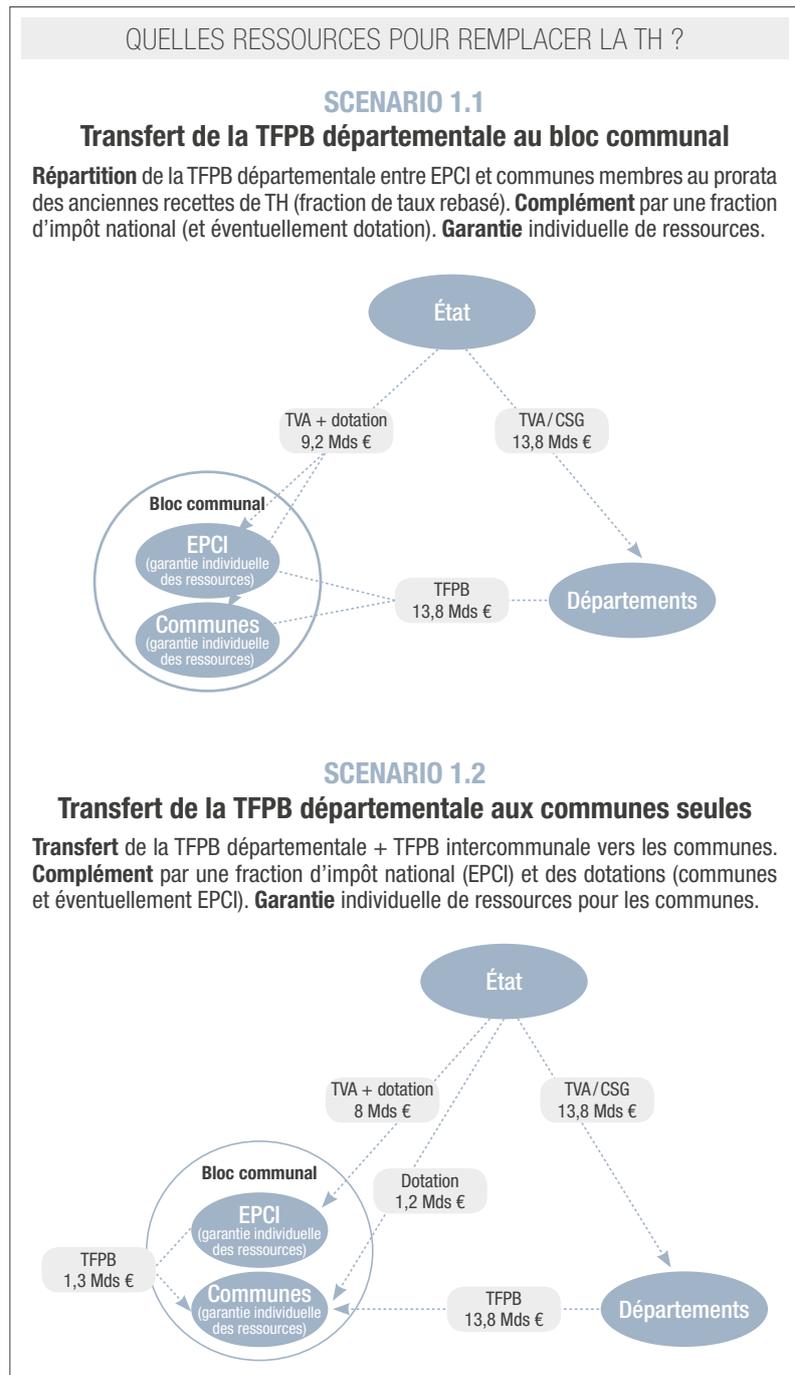
Conjointement aux questions en cours sur l'**autonomie fiscale et financière** des collectivités, le dégrèvement de TH de 80 % des ménages a été présenté par le gouvernement comme la première étape vers la **suppression totale** de cette taxe puis la refonte de la fiscalité locale raison pour

laquelle le Conseil Constitutionnel en a accepté la mise en œuvre.

Le **reste à financer pour une suppression totale est ainsi évalué à 10 Mds € supplémentaires**, qui pourront provenir de mesures d'économie à l'échelle nationale comme de la fin de niches fiscales et autres allège-

ments fiscaux, pour un **total de plus de 25 Mds €** à horizon 2023 qui devront se substituer à la ressource globale taxe d'habitation.

Parmi les scénarii posés par la mission Richard-Bur, le « scénario TF » semble prendre de la consistance avec deux options possibles :





# Fiscalité locale et aménagement du territoire

Vous le savez, l'incertitude qui pèse aujourd'hui sur l'avenir des ressources de la majorité des collectivités, demande aux **DGS** une **forte adaptabilité** dans la définition des objectifs et une **grande souplesse** dans la mise en œuvre des politiques publiques.

Dans un contexte favorable à la redéfinition des périmètres institutionnels, le prochain mandat leur demandera une **force de proposition doublée d'une capacité de réaction** leur permettant de piloter des intercommunalités grandissantes tout en développant le **projet de territoire porté avec les élus**.

La **gestion des ressources financières et fiscales** devient à ce titre hautement stratégique, réclamant une **conduite anticipative** ainsi qu'une **conception concertée** à l'échelle du territoire.

C'est grâce à une **mobilisation convergente** des parties prenantes, que **l'action publique** retrouvera pleinement son **sens**

pour l'ensemble des acteurs de la « chaîne de valeur » du service public : administrations, tissu associatif, secteur privé, société civile...

La **fiscalité économique** et la **gestion du patrimoine** des collectivités sont des exemples d'une approche stratégique de la ressource.

## RÉVISION DES VALEURS LOCATIVES DES LOCAUX PROFESSIONNELS

**Plus de 3,5 millions de locaux professionnels** en France sont concernés par la Révision des Valeurs Locatives des Locaux Professionnels (locaux commerciaux, bureaux, ateliers, dépôts...).

Il existe désormais **39 catégories** de locaux, de **3 à 7 secteurs tarifaires** découpant chaque territoire, des **grilles tarifaires** à l'échelle départementale... Et la réalité du terrain qui montre souvent des **incohérences dans**

**la sectorisation** et/ou des **anomalies dans le déclaratif** (ex: répartition des surfaces) ou encore dans la catégorie attribuée (ex : MAG5 au lieu de DEP2).

Le législateur a ainsi intégré le **coefficient de localisation** dans le calcul de la valeur locative afin de pouvoir tenir compte des **situations individuelles** (applicable au niveau de la parcelle) au regard de leur condition d'accessibilité et leur attractivité.

Cette disposition permet aux collectivités de pouvoir soumettre à la **Commission Départementale des Valeurs Locatives des Locaux Professionnels (CDVLLP)**, des propositions de coefficients visant à corriger les incohérences et/ou rétablir l'équité fiscale le cas échéant.

Vous pouvez dorénavant agir sur le tarif au m<sup>2</sup>, et donc sur la valeur locative, jusqu'à **+ 30 % ou - 30 % en fonction de la situation de la parcelle cadastrale**.

#### EXEMPLE 1 D'UTILISATION DU COEFFICIENT DE LOCALISATION



Les principales activités économiques de ce territoire se trouvent sur **deux zones logistiques** implantées en périphérie des centres-bourgs et à proximité d'un nœud autoroutier.

Les secteurs tarifaires étant définis sur la seule base de la catégorie MAG1, ces zones sont donc implantées sur un **secteur tarifaire faible comparativement aux centres-bourgs des communes**.

#### AVIS D'EXPERT

L'utilisation des coefficients de localisation a permis de relever la valeur locative des locaux implantés sur ces zones et rétablir ainsi une équité fiscale avec les commerces situés sur des secteurs moins facilement accessibles.

Coefficient de localisation :  
la fiscalité locale concertée  
est un puissant levier  
d'aménagement  
de votre territoire.

Les CDVLLP ont validé plusieurs milliers de coefficients sur l'ensemble du territoire national depuis 2017. Nous travaillons actuellement pour plus de **70 collectivités** qui ont décidé d'agir, pour tenir compte de la situation individuelle des bâtis concernés, au regard de leurs **conditions d'attractivité et d'accessibilité**.

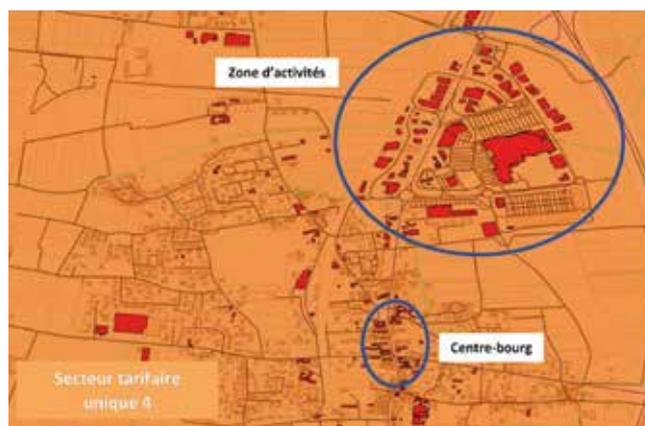
La possibilité d'agir sur le **coefficient de localisation** ouvre la voie à une approche plus constructive de la fiscalité locale, comme un véritable outil d'**aménagement du territoire** :

- les collectivités veulent déployer une politique incitative pour contribuer à la **préservation de leur centre-ville** > le cœur de la cité est essentiel à l'identité du territoire et à la dynamique du bassin de vie ;
- elles veulent ainsi **assurer l'équilibre entre leurs différentes dimensions** : habitation, commerces de proximité, espaces culturels, zones de grande consommation, axes logistiques...

La **connaissance active** des enjeux **de la collectivité** conjuguée à une **CIID dynamique** sont des vecteurs pertinents pour une utilisation concertée des leviers de la fiscalité locale (TF, TH, CFE, CVAE, TASCOM...) et obtenir ainsi une **vision cohérente du territoire et partagée** entre les acteurs publics.

✓  
La DGFIP procédera en 2019 à une campagne déclarative auprès des locaux industriels, un rapport doit être remis à ce titre au gouvernement avant avril 2020.

#### EXEMPLE 2 D'UTILISATION DU COEFFICIENT DE LOCALISATION



La problématique sur cet EPCI tient en ce que **les communes limitrophes à la commune centre n'ont qu'un seul secteur tarifaire** pour les commerces de proximité et les zones d'activités économiques.

Ainsi, il est fait abstraction des différences entre entreprises appartenant à une même catégorie sur le territoire.

#### AVIS D'EXPERT

En proposant des coefficients reflétant la réalité du territoire dans une logique de commercialité, d'accessibilité et de visibilité, ce travail a permis de rétablir une équité fiscale entre ces contribuables.

Cette action nécessite au préalable de mettre en place une politique fiscale cohérente sur l'ensemble du territoire.

La CIID doit devenir l'« interface terrain » de la compétence développement économique.





# Le patrimoine, une ressource inexploitée

Évalué à plus de **1 360 milliards €** (données de la Comptabilité Nationale et de la DGFIP), le **patrimoine des collectivités locales** est réparti à 68 % sur le bloc communal (communes 46 %, groupements et syndicats 22 %).

Bien que son montant global nécessiterait un inventaire précis et une valorisation pertinente pour mesurer sa réelle étendue, il a été multiplié par 3 depuis la fin des années 70 et représente **20 % du patrimoine immobilier national**.

Parmi ses différentes composantes, le patrimoine bâti revêt ainsi des réalités très diverses (*voir tableau page suivante*).

## LE PATRIMOINE, DES COÛTS À MAÎTRISER

Souvent mal identifié, le **patrimoine immobilier** a un **coût d'entretien** qui peut représenter une part non négligeable du budget de fonctionnement (entre **50 € et 150 €/hab.** en moyenne).

Cette méconnaissance entraîne ainsi des anomalies liées à des **problèmes de localisation** du bâti (où ?), d'**affectation** (pourquoi faire ?), d'**occupation** (qui utilise ?), de **charges à payer** (combien ça coûte ?), de recettes non perçues...

En l'absence d'une gestion maîtrisée, les coûts de fonctionnement peuvent déraiser :

- augmentation de l'énergie, fluide et maintenance (vétusté du parc) ;
- multiplication des normes (accessibilités, hygiène, sécurité) des bâtiments publics ;
- multiplication des bâtiments publics (diversification des compétences).

Engager une démarche de **gestion dynamique du patrimoine** de la collectivité, vous permettra d'en optimiser les coûts et les recettes en vous positionnant ainsi en **acteur de vos ressources** !

## LE PATRIMOINE, UNE RÉALITÉ À APPRÉHENDER

La **première étape** consiste en la réalisation d'un « **inventaire consolidé** » qui vise la centralisation et la fiabilisation des **données cadastrales, comptables, financières et juridiques**.

Elle constituera un axe structurant permettant aux divers services concernés et aux élus de

partager leur connaissance, leur expérience, et de tendre vers un objectif commun : **l'élaboration d'un plan d'action lié à une stratégie immobilière**.

Le choix d'un accompagnement par un cabinet extérieur préservera la **neutralité et les intérêts de la collectivité**, une maîtrise d'œuvre nécessaire à un cadencement des travaux dans des délais raisonnables.

# 25 %

des affectations du patrimoine communal sont fausses.

Source : Ecofinance.

### LE PATRIMOINE DES COLLECTIVITÉS : INFRASTRUCTURES DU TERRITOIRE

#### Enfance - Enseignement

11 600 crèches avec 380 000 places

27 000 écoles primaires

7 000 collèges

4 178 lycées

474 Instituts universitaires - 705 UFR

#### Réseaux et voiries

1 M. de km de voiries : communes et départements

600 000 km de chemins ruraux

719 km de tramway

900 000 km de réseaux eau potable

8 500 km de voies fluviales

8 800 000 lampadaires

#### Gestion de l'environnement

20 271 installations de traitements des eaux usées

34 106 ouvrages de prélèvement d'eau

126 incinérateurs de déchets

600 installations de compostage pour 2 M de tonnes

244 décharges

366 centres de tri

#### Culture et sports

1 243 musées

98 601 structures de sports

1 052 théâtres

41 199 courts de tennis

7 100 bibliothèques et 9 200 points d'accès aux livres

6 322 piscines

#### Patrimoine divers

2,6 M. hectares de forêts

Logements sociaux

45 000 églises construites avant 1905 et appartenant aux collectivités

Réserves foncières

Bâtiments économiques

#### Administratifs

36 000 mairies

Hôtel CC/CA

Centres techniques municipaux

Salles des fêtes

Cimetières et crématoriums

Locaux associatifs

#### Protection civile

7 151 centres d'intervention de secours

3 405 casernes de gendarmerie construites par les collectivités

Source : Étude « Accès Territoire - le patrimoine des collectivités locales » - juin 2015 - Banque Postale.





## Contacts >>

**Paul ANTOINE-DOMINIQUE**  
Directeur Développement  
05 62 74 84 05  
[pantoinedominique@ecofinance.fr](mailto:pantoinedominique@ecofinance.fr)

**Eric TRIPODI**  
Expert Conseil  
05 81 91 55 34  
[etripodi@ecofinance.fr](mailto:etripodi@ecofinance.fr)

**ECOFINANCE**  
Aéropôle - Bâtiment 5 - 5 avenue Albert Durand  
BP 90068 - 31702 Blagnac Cedex