

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-TFB-20-10-20-50-10/12/2012

Date de publication : 10/12/2012

IF - Taxe foncière sur les propriétés bâties - Base d'imposition - Détermination de la valeur locative cadastrale 1970 - Locaux d'habitation ou à usage professionnel ordinaires - Détermination de la surface pondérée du local

Positionnement du document dans le plan :

IF - Impôts fonciers

Taxe foncière sur les propriétés bâties

Titre 2 : Base d'imposition

Chapitre 1 : Détermination de la valeur locative cadastrale

Section 2 : Locaux d'habitation ou à usage professionnel ordinaires

Sous-section 5 : Détermination de la surface pondérée du local

Sommaire :

I. Nature des divers éléments composant le local

A. Partie principale du local

1. Pièces

2. Annexes des pièces

3. Éléments secondaires

B. Dépendances bâties ou éléments bâtis formant dépendances

II. Calcul de la surface pondérée totale

A. Mesure de la surface réelle

B. Pondération de la superficie des pièces et annexes de la partie principale du local en fonction de leur importance relative

C. Pondération de la superficie des éléments constitutifs du local en fonction de leur nature

1. Éléments passibles du coefficient

2. Modalités d'application du coefficient

D. Appréciation du correctif d'ensemble

1. Coefficient d'entretien

2. Coefficient de situation

3. Correctif d'ascenseur

4. Modalités d'application du correctif d'ensemble

E. Prise en compte des éléments de confort au moyen d'équivalences superficielles

F. Détermination de la surface pondérée totale du local

G. Cas particuliers : Locaux à usage commun des immeubles collectifs

1

Étant donné la consistance très différenciée des locaux, la détermination de la surface pondérée implique au préalable la définition des divers éléments qui entrent dans la composition du local.

I. Nature des divers éléments composant le local

10

La nature des divers éléments composant le local est précisée à l'article 324 L de l'annexe III au code général des impôts (CGI).

A. Partie principale du local

20

Qu'il s'agisse d'une propriété (maison individuelle) ou d'une fraction de propriété (local situé dans un immeuble collectif) la partie principale du local est constituée par l'ensemble des éléments d'une seule tenue, disposés pour permettre la vie en commun des membres d'une même famille ou l'exercice d'une profession libérale ou salariée à domicile.

Elle comprend :

- les pièces ;
- leurs annexes ;
- éventuellement, certains éléments secondaires associés à l'habitation.

1. Pièces

30

On entend par pièce tout espace, en général entièrement cloisonné, destiné à être normalement utilisé pour y séjourner, y dormir, y prendre des repas ou y exercer une activité professionnelle (Salle à manger, salon, salle commune, studio, salle de séjour, bibliothèque, billard, cabinet de travail, chambre à coucher, etc.).

Remarque : Dans certains immeubles, il peut arriver que les pièces ne soient pas nettement individualisées (cloisonnement partiel, vertical ou horizontal). Il convient, en pareille hypothèse, de se référer au bon sens - compte tenu des circonstances de fait - et à l'intention des parties.

Sont également considérées comme des pièces les cuisines, c'est-à-dire des espaces destinés à être régulièrement utilisés pour y préparer les repas et, éventuellement, pour servir de salle à manger ou de salle commune.

En outre, les éléments de pur agrément compris dans la partie principale, tels que les jardins d'intérieur ou d'hiver, doivent être rangés dans le groupe des pièces.

En revanche, les terrasses ou toitures-terrasses doivent être considérées comme des éléments secondaires ou, le cas échéant, comme des éléments bâtis formant dépendances devant être évalués avec la partie principale à laquelle ils se rattachent (cf. I-A-3 § 50).

2. Annexes des pièces

40

Doivent être distinguées, à cet égard :

- les salles d'eau comportant un ou plusieurs appareils sanitaires incorporés à l'immeuble (salle de bains, de douches, cabinet de toilette avec eau courante), les cabinets d'aisance ;
- les autres annexes qui servent de dégagement aux pièces ou en forment le complément (exemples : office, arrière cuisine, entrée, vestibule, hall, antichambre, galerie, couloirs intérieurs).

3. Éléments secondaires

50

Sont rangés sous cette rubrique tous les éléments de la partie principale autres que les pièces et les annexes. Ces éléments secondaires sont généralement destinés à abriter des objets et présentent un caractère accessoire du point de vue de l'habitabilité du local : tel est le cas des garages, buanderies, caves, greniers, celliers, bûchers et autres éléments de même nature. Il faut également ranger parmi les éléments secondaires les terrasses et toitures-terrasses accessibles.

Les éléments secondaires se rencontrent surtout dans les maisons individuelles.

Ceux qui se trouvent englobés dans la partie principale des locaux des immeubles collectifs sont peu nombreux et, le plus souvent, de peu d'importance.

A cet égard, il est à observer que lorsqu'un appartement est prolongé par une terrasse ou une toiture-terrasse, cet élément secondaire ne doit pas être considéré comme « englobé dans la partie principale », mais comme un élément bâti formant dépendance.

B. Dépendances bâties ou éléments bâtis formant dépendances

60

Parmi les dépendances bâties et les éléments bâtis formant dépendances, doivent être distingués, outre les éléments de même nature que ceux examinés précédemment (pièces proprement dites, annexes, éléments secondaires) :

- des éléments de pur agrément : piscines privées, serres, terrains de jeux, etc. ;
- et, dans les immeubles collectifs, des emplacements individuels à usage privatif, aménagés pour le stationnement des véhicules automobiles, ainsi, bien entendu, que les caves et garages situés en sous-sol.

70

On observe cependant que les caves sont considérées comme le prolongement habituel de l'appartement et qu'elles ne font pas, en règle générale, l'objet d'une évaluation distincte à la différence :

- d'une part, des chambres indépendantes situées dans le même immeuble et formant dépendances de l'appartement principal ; qu'elles soient ou non réservées au logement du personnel de service, ces pièces d'habitation font, en effet, l'objet d'un « décompte à part » ;
- d'autre part, des garages et parkings à usage privatif qui, dans les immeubles collectifs, font l'objet d'une évaluation spéciale (cf. II § 100)

II. Calcul de la surface pondérée totale

80

L'article 324 M de l'annexe III au CGI dispose que la surface pondérée des locaux de référence est

déterminée en appliquant à leur surface réelle, mesurée au sol entre murs ou séparations et arrondie au mètre carré inférieur, les correctifs prévus aux [articles 324 N à 324 S de l'annexe III au CGI](#).

Remarque : Le même procédé doit être appliqué en ce qui concerne la détermination de la surface des pièces mansardées, c'est-à-dire des pièces pratiquées sous un comble brisé.

90

La détermination de la surface pondérée du local consiste à représenter celui-ci par un certain nombre de mètres carrés normalisés tenant compte de sa superficie réelle, de la nature des divers éléments qui le composent, de son importance relative, de l'état d'entretien de la construction, de la situation de l'immeuble dans la commune, de l'emplacement du local ainsi que de son confort.

100

Conformément à ce principe, la surface pondérée totale d'un local est obtenue :

- en affectant tout d'abord la surface réelle totale des pièces et de leurs annexes situées dans la partie principale du local d'un correctif d'importance, variable selon l'importance relative de cette fraction du local par rapport à la surface réelle des locaux courants de même catégorie, de manière à obtenir la surface comparative de la partie principale du local ;

- en recherchant ensuite la valeur d'usage, au regard de l'habitabilité générale du local, des éléments secondaires à l'exclusion de ceux situés dans les dépendances bâties (ou éléments bâtis formant dépendances) qui font l'objet d'une évaluation distincte : le service rendu par ces divers éléments est exprimé forfaitairement en appliquant à leur superficie un coefficient de pondération variable ;

Exemples d'éléments secondaires faisant l'objet d'une évaluation distincte en raison de leur nature particulière : les dépendances bâties isolées, les éléments de pur agrément, ainsi que, dans les immeubles collectifs, les garages et les emplacements individuels aménagés pour le stationnement des véhicules automobiles.

110

Puis, pour tenir compte de l'état d'entretien de la construction, de la situation de l'immeuble dans le cadre général de la commune, ainsi que de l'emplacement particulier du local, en appliquant un correctif d'ensemble :

- d'une part, à la surface comparative de la partie principale du local augmentée, le cas échéant, en ce qui concerne la maison, de la surface pondérée brute des éléments secondaires de la partie principale ;

- d'autre part, à la surface réelle (pièces et annexes) ou à la surface pondérée brute (éléments secondaires) de chaque dépendance bâtie ou de chaque élément bâti formant dépendance, le résultat constituant la surface pondérée nette du local ;

120

- enfin, en attribuant aux divers éléments de confort une valeur superficielle particulière ; ces équivalences superficielles, ajoutées à la surface pondérée nette, donnent la surface pondérée totale du local.

130

En définitive, la détermination de la surface pondérée totale d'un local est le résultat de diverses opérations qui sont analysées ci-après dans l'ordre où elles doivent normalement s'effectuer :

- mensuration de la surface réelle ;

- pondération de la superficie des pièces et annexes de la partie principale du local, en fonction de leur importance relative ;

- pondération de la superficie des éléments constitutifs du local, en fonction de leur nature ;
- appréciation du correctif d'ensemble ;
- prise en compte des éléments de confort au moyen d'équivalences superficielles ;
- détermination de la surface pondérée totale du local.

A. Mesure de la surface réelle

140

Dans le cas où, par suite de l'absence des documents susvisés, la surface des éléments doit être mesurée, il convient de comprendre dans cette dernière :

- la superficie des espaces tels que bow-windows (fenêtres en saillie sur une façade), alcôves, volumes de rangement, ouverts sur lesdits éléments ;
- celle occupée par les diverses installations : appareils sanitaires, éviers, placards en saillie des murs et cloisons, appareils de chauffage, cheminées, etc. ;
- et celle des éléments de décors : colonnes, pilastres, etc.

En revanche, ne doivent pas être retenues dans cette surface les superficies occupées par :

- les embrasures des portes et des fenêtres ;
- les espaces occupés par des conduits de fumée et de ventilation ;
- les placards de rangement en renforcement de faible superficie ;
- les emmarchements et trémies d'escaliers (surfaces correspondant aux marches, paliers intermédiaires et aux jours entre volées où peuvent être aménagés ascenseurs ou monte-charge, mais non les paliers d'étage qui sont compris dans la surface réelle lorsqu'il s'agit d'une maison individuelle).

150

Le résultat est arrondi au mètre carré inférieur.

Lorsque le local est affecté à la fois à l'habitation et à usage professionnel, la surface est calculée distinctement pour chaque affectation, étant observé cependant, que si une partie du local à évaluer est à usage mixte, cette partie doit être considérée comme affectée à un usage professionnel.

B. Pondération de la superficie des pièces et annexes de la partie principale du local en fonction de leur importance relative

160

La surface totale des pièces et annexes de la maison et celle de la partie principale des locaux des immeubles collectifs (y compris, éventuellement, les éléments secondaires englobés dans la partie principale) sont affectées d'un correctif d'importance fixé, pour chacune des huit catégories figurant dans la nomenclature générale, conformément au barème figurant à l'[article 324 O de l'annexe III au CGI](#).

170

La surface ainsi déterminée, arrondie au mètre carré inférieur, est dénommée « surface pondérée comparative » de la partie principale du local.

180

Il est observé que le coefficient d'importance ne s'applique pas aux éléments secondaires situés dans la maison, ces derniers bénéficiant du coefficient de pondération visé à l'article 324 N de l'annexe III au CGI (cf. II-C § 230). En revanche, il porte sur les éléments secondaires compris dans la partie principale des locaux situés dans un immeuble collectif (exemple : séchoir) ; lesdits éléments ne bénéficient pas du coefficient de pondération visé au II-C § 230.

190

En tout état de cause, le coefficient d'importance ne s'applique, ni aux dépendances bâties, ni aux éléments bâtis formant dépendances, tels que les chambres de domestiques.

200

La dégressivité du coefficient d'importance est destinée à traduire le fait que la valeur locative unitaire d'un logement n'est pas directement proportionnelle à son importance, les grands appartements se louant, toutes proportions gardées, moins cher que les petits.

210

Le barème aboutit en définitive :

- À retenir un coefficient égal à l'unité lorsque le local a une superficie égale à celle du local courant de la catégorie :

Exemple : La surface réelle et la surface pondérée comparative d'un appartement de 70 m² classé en 6e catégorie s'élèvent toutes les deux à 70 m².

- À pratiquer un abattement de 25 % sur la surface réelle excédant celle d'un local courant pour la catégorie (qui est, au cas particulier de l'exemple, de 70 m²).

220

Précisions :

- Locaux à usage mixte :

Lorsqu'un local est affecté à usage mixte (habitation et professionnel) il convient de déterminer séparément la surface pondérée comparative de la partie réservée à l'habitation, d'une part, et de celle utilisée pour la profession, d'autre part, étant observé que les pièces à usage mixte sont considérées comme des pièces professionnelles (tel est le cas d'un salon servant également de salle d'attente pour l'exercice d'une profession libérale).

- Pièces mansardées :

Le coefficient d'importance fixé par l'article 324 O de l'annexe III au CGI ne tient pas compte de l'habitabilité réduite offerte par des pièces mansardées. La valeur locative obtenue en multipliant la surface pondérée totale par le tarif unitaire fixé pour la catégorie dans laquelle le local à évaluer a été classé ne constitue qu'une valeur locative approchée. En effet, légalement, la valeur locative cadastrale est déterminée par comparaison avec celle de locaux de référence choisis dans la commune pour chaque catégorie de locaux. La valeur locative doit donc être ajustée si le local à évaluer présente des différences avec le local de référence. Ainsi, dans le cas d'une habitation comportant des pièces mansardées, alors que le local de référence n'en a pas, il convient de diminuer la valeur locative approchée afin de tenir compte de cette particularité (RM Vouillot, n° 65487, JO AN du 8 juillet 1985, p. 3143).

C. Pondération de la superficie des éléments constitutifs du local en fonction de leur nature

230

L'article 324 N de l'annexe III au CGI prévoit qu'un coefficient de pondération variable de 0,2 à 0,6 est appliqué à la surface de certains éléments pour tenir compte du service rendu dans le cadre de la valeur d'usage du local.

1. Éléments passibles du coefficient

240

Maisons individuelles.

Le coefficient est applicable à la surface :

- des éléments secondaires compris dans la maison (garages, buanderies, caves, greniers, celliers, bûchers et autres éléments de même nature, ainsi que terrasses et toitures-terrasses accessibles) ;
- des éléments secondaires énumérés ci-dessus compris dans les dépendances bâties de la maison.

250

Locaux situés dans un immeuble collectif.

Les éléments secondaires englobés dans la partie principale sont traités comme les annexes des pièces et ne bénéficient pas du coefficient de pondération. Le coefficient d'importance leur est en contrepartie applicable (cf. II-B § 160).

Le coefficient est applicable, en revanche, aux éléments bâtis formant dépendances (caves, greniers, terrasses ou toitures-terrasses, etc.), à l'exception de ceux qui font l'objet d'une évaluation distincte (chambres de domestiques, garages, parkings privés).

2. Modalités d'application du coefficient

260

Pour l'appréciation du coefficient de pondération à retenir, sont prises en considération la qualité des matériaux employés, la nature des éléments secondaires en cause, ainsi que l'importance plus ou moins grande de ces éléments par rapport à ceux couramment rencontrés dans la catégorie dont relève le local (la valeur d'usage de ces éléments s'atténue lorsque leur surface excède celle des éléments comparables normalement rencontrés dans la commune pour une catégorie donnée de locaux).

270

À titre indicatif, la surface réelle des éléments secondaires construits avec des matériaux de même qualité que la partie principale doit être pondérée par application du coefficient 0,6 lorsque ces éléments sont intimement liés à l'habitation (ex. : buanderies dans les maisons individuelles, garages), tandis que le coefficient 0,2 doit être retenu pour les éléments généralement de vaste superficie, édifiés dans les communes rurales, ne se rattachant pas ordinairement à l'habitation (ex. : hangar, remise, bûcher, préau, à l'exclusion, bien entendu, des bâtiments agricoles).

280

Quant aux caves, greniers, terrasses et toitures-terrasses accessibles, si le coefficient 0,2 peut le plus souvent leur être appliqué, ce coefficient doit être porté à 0,4 et même à 0,5 dans les grandes villes où la

valeur d'usage relative de ces biens est beaucoup plus importante.

Remarque : Pour l'exécution de certains contrats d'assurance consentis à des locataires de locaux d'habitation situés dans des immeubles collectifs, les caves, sous-sols et greniers utilisables sont comptés respectivement pour moitié de leur surface réelle.

290

Le produit obtenu arrondi au mètre carré inférieur est dénommé « surface pondérée brute » des éléments en cause.

D. Appréciation du correctif d'ensemble

300

Ce correctif est visé aux [articles 324 P à 324 U-I de l'annexe III au CGI](#).

Il s'applique :

- à la surface pondérée comparative de la partie centrale augmentée, le cas échéant, en ce qui concerne la maison, de la surface pondérée brute des éléments secondaires (cf. [I-A § 20](#)) qui y sont compris ;
- à la surface réelle des pièces indépendantes ou éléments visés à la nomenclature spéciale ;
- à la surface pondérée brute des dépendances bâties et des éléments bâtis formant dépendances.

310

La surface pondérée obtenue après application de ce correctif est dénommée « surface pondérée nette ». Le résultat est arrondi au mètre carré inférieur.

320

Le correctif d'ensemble est destiné à tenir compte, d'une part, de l'état d'entretien de la partie principale, d'autre part, de sa situation.

Dans les immeubles collectifs, ce correctif est modifié, dans certains cas, de façon à traduire la présence ou l'absence d'ascenseur.

Les divers éléments composant le correctif d'ensemble sont les suivants.

1. Coefficient d'entretien

330

Le coefficient d'entretien est déterminé d'une manière uniforme pour tous les immeubles, y compris les constructions accessoires, conformément au barème figurant à l'[article 324 Q de l'annexe III au CGI](#).

340

Il est rappelé que l'état d'entretien est apprécié d'après la consistance réelle de la construction à la date de la clôture du procès-verbal des opérations de la révision dans la commune, sans qu'il y ait lieu de rechercher si certains travaux (réparations, améliorations, etc.) ont été ou non effectués aux frais du propriétaire.

350

Les principaux points qui méritent, à cet égard, de retenir l'attention concernent : le gros-œuvre (murs, charpente, escaliers, planchers, balcons), les couvertures et terrasses (y compris les souches de cheminées, gouttières, chéneaux et descentes d'eau), le ravalement des façades, les huisseries extérieures et, dans les immeubles collectifs, les parties communes [peintures des cages d'escaliers et

des couloirs, etc.]. Un simple examen de l'immeuble doit être suffisant pour porter un jugement sur la plupart de ces points.

Remarque : Les travaux de menu entretien intérieur (réparations locatives, tapisseries et peintures des appartements, etc.) restent, en principe, sans influence sur la valeur locative et n'ont pas, en conséquence, à être pris en considération.

360

Pour les autres (couvertures, charpentes, planchers) l'état d'entretien, lorsqu'il n'est pas connu, est présumé, sauf preuve contraire, correspondre à celui du gros-œuvre.

Strictement, cet examen doit permettre d'aboutir à une conclusion qui - toutes compensations faites - peut ne pas être identique pour tous les bâtiments composant une même propriété (cf. [II-D-4 § 450](#)).

370

En règle générale, compte tenu de la nature des matériaux qui la composent, une construction, prise dans son ensemble, est réputée :

- en bon état, si elle n'a besoin d'aucune réparation, quel que soit son âge ;
- en assez bon état, si elle n'a besoin que de petites réparations, soit que l'immeuble ait été édifié récemment, soit que sa vétusté soit peu apparente en raison d'un entretien assuré de façon suivie ;
- en état passable, si les défauts permanents dus à la vétusté, assez apparents malgré un entretien assuré assez régulièrement, ne compromettent pas les conditions d'habitabilité mais augmentent les difficultés d'entretien pour l'occupant et réduisent l'agrément des locaux (jeu des portes et fenêtres ; planchers dénivelés ; plafonds, murs et cloisons légèrement crevassés, etc.) ;
- en état médiocre, si elle a besoin de réparations d'une certaine importance, encore que localisées. Les défauts permanents dus à la vétusté doivent être sensibles, au point de compromettre certaines des conditions essentielles d'habitabilité (par exemple, étanchéité, isolement et fermeture des locaux mal assurés, sols, plafonds et cloisons gauchis ou dégradés, marches d'escaliers usées et branlantes, etc.) ;
- en mauvais état, si elle a besoin de grosses réparations dans toutes ses parties ; gros œuvre, couverture, façade, menuiseries extérieures, parties communes et aménagement intérieur (planchers, plafonds, canalisations, installations sanitaires, etc.). Il s'agit pratiquement de constructions à l'état d'abandon, ne présentant pas les conditions élémentaires de salubrité ou de sécurité.

2. Coefficient de situation

380

Le coefficient de situation ([CGI, ann. III, art. 324 R](#)) est égal à la somme algébrique de deux coefficients destinés à traduire, le premier, la situation générale du local dans la commune, le second, l'emplacement particulier.

Remarque : Certains avantages ou inconvénients à prendre en considération pour apprécier la situation d'un local étant sans influence sur la valeur locative des dépendances bâties, il convient de ne pas faire application des coefficients extrêmes (+0,10 et -0,10) en ce qui concerne celles de ces dépendances qui donnent lieu à une évaluation distincte, à l'exception toutefois des pièces indépendantes et chambres de services, qui relèvent de la classification générale.

390

Parmi les éléments à retenir pour apprécier le coefficient de situation générale, il convient notamment de mentionner les avantages tenant, notamment :

- à la proximité du centre vital (écoles, commerces, marchés, transports en commun, mairie, etc.) de l'unité territoriale, commune ou quartier ;

Remarque : Lorsqu'une commune a été divisée en un certain nombre de secteurs locatifs, chacun de ces secteurs est considéré comme constituant une unité territoriale. C'est dans le cadre de chaque unité territoriale ainsi créée que doit être

apprécie le coefficient de situation générale.

- au cadre tranquille et agréable, voire exceptionnel ;
- à la proximité de promenades ou de lieux de loisir.

A l'inverse, il convient de prendre en considération les inconvénients résultant, notamment :

- de l'éloignement du centre vital de l'unité territoriale ;
- de l'absence d'électrification ;
- de la présence de bruits (circulation routière ou aérienne intense), d'odeurs ou de poussières (proximité de dépôts d'ordures, d'établissements industriels, tels que tanneries, cimenteries, abattoirs, etc.) ;
- des risques d'inondations ou d'avalanches ;
- du caractère humide ou malsain de la zone ;
- de la présence d'établissements dangereux (dépôts d'explosifs, etc.).

Appréciés en fonction d'une situation normale, les avantages et les inconvénients cités ci-dessus, à titre indicatif, doivent être effectifs et communs à une zone.

400

Pour la détermination du coefficient de situation particulière, il doit être tenu compte de la présence ou de l'absence de dépendances non bâties. Par ailleurs, sont pris en compte les avantages tenant, notamment :

- à la présence de larges voies d'accès et d'espaces immédiats, très bien aménagés, offrant un agrément certain et des commodités particulières (pelouses d'agrément, massifs de verdure, petits bassins, aires de stationnement à usage collectif, terrains de jeux pour enfants) ;
- à la présence de vues de qualité (vues donnant sur un site plaisant, un panorama remarquable, un vaste parc ou jardin public) ;
- à une très bonne exposition du local (éclairage et ensoleillement remarquables, etc.).

410

A l'inverse, sont pris en considération les inconvénients résultant notamment :

- d'un accès difficile (chemin mal entretenu, par exemple) ou particulièrement incommode (couloir ou passage d'accès étroit, escalier abrupt et obscur, etc.) ;
- de l'existence de vues très limitées (vues sur cour ou passage très étroit) ou particulièrement déplaisantes (vues sur un dépôt municipal d'ordures, installations industrielles) ;
- d'une mauvaise exposition du local (local obscur ou peu ensoleillé) ;
- de la présence d'odeurs (étables, bergeries, etc.) ;
- de l'éloignement par rapport au point d'eau le plus proche lorsque le local ne possède pas l'eau courante, etc.

420

D'une manière générale, les vues et l'exposition sont appréciées essentiellement en fonction de l'emplacement des pièces principales (salle à manger, pièces de réception diverses, autres pièces habitables).

430

Pour la détermination du coefficient de situation, générale ou particulière, les avantages et les inconvénients doivent être appréciés globalement et les compensations nécessaires opérées pour dégager un jugement d'ensemble.

3. Correctif d'ascenseur

440

Dans les immeubles collectifs, le correctif d'ensemble applicable à la surface pondérée comparative de la partie principale est modifié, le cas échéant, par un coefficient destiné à traduire la présence ou l'absence d'ascenseur (les monte-charges ne sont pas considérés comme des ascenseurs), conformément au barème figurant à l'[article 324 S de l'annexe III au CGI](#).

Remarque : Le correctif d'ascenseur n'est pas applicable aux éléments bâtis formant dépendances.

4. Modalités d'application du correctif d'ensemble

450

L'état d'entretien et la situation des bâtiments peuvent être différents, même à l'intérieur d'une propriété unique. En droit strict un correctif d'ensemble doit donc être recherché pour la partie principale du local et chacune des dépendances bâties (ou des éléments bâtis formant dépendances) qui s'y rattachent.

Il en est ainsi spécialement pour tous les locaux de référence, afin de dégager une valeur locative normale de référence aussi exacte et nuancée que possible.

Pour les autres locaux, il est admis, par mesure de simplification, que le correctif d'ensemble déterminé pour la partie principale du local soit étendu, en principe, à toutes les dépendances ou à tous les éléments bâtis formant dépendances.

460

Toutefois, cette généralisation n'est pas systématique.

470

D'une part, en effet, les coefficients de situation afférents à ceux de ces éléments qui font l'objet d'une évaluation distincte comme les garages situés dans des immeubles collectifs, ou les éléments situés dans des constructions accessoires isolées, sont limités à + 0,05 ou - 0,05 (cf. [II-D-2 § 380](#))

480

D'autre part, dans les immeubles collectifs, la présence ou l'absence d'un ascenseur reste sans effet sur l'appréciation du correctif d'ensemble applicable aux éléments bâtis formant dépendances (cf. [II-D-3 § 440](#)).

E. Prise en compte des éléments de confort au moyen d'équivalences superficielles

490

À la surface pondérée nette de la partie principale du local et de chaque dépendance bâtie ou élément bâti formant dépendance viennent s'ajouter les surfaces représentatives des éléments d'équipement ([CGI, ann. III, art. 324 T et 324 U, II](#)). Autrement dit, chaque élément d'équipement ou de confort est converti en un certain nombre de mètres carrés, fixé en fonction de son utilité théorique.

Seuls sont retenus les éléments d'équipement en état de fonctionnement.

Remarque : Les simples défauts relevés dans le fonctionnement d'un élément d'équipement n'entraînent pas suppression de l'équivalence superficielle correspondant à cet équipement.

500

Les surfaces représentatives des divers éléments d'équipement sont limitativement indiquées dans le tableau ci-après.

Nature de l'équipement du local	Équivalences superficielles		
	Partie principale	Dépendances bâties ou éléments bâtis formant dépendances	
		ne faisant pas l'objet d'une évaluation distincte (a)	Faisant l'objet d'une évaluation distincte (b)
	m ²	m ²	m ²
Eau courante	4	*	2
Gaz (par installation, en cas d'installation fixe : gaz de ville, propane, etc.)	2	*	*
Électricité (par installation, quelle que soit l'utilisation du courant)	2	*	2
Installation sanitaire :			
- par baignoire	5	5	5
- par receveur de douches ou bac à laver	4	4	4
- par lavabo et autre appareil sanitaire	3	3	3
(évier exclus)			
- par WC particulier	3	3	3
Égout (raccordement au réseau d'), par local	3	*	*
Vides-ordures (que celui-ci soit particulier au local ou commun à l'étage)	3	*	*
Climatisation par pièce et annexe d'hygiène (c)	2	2	2
Chauffage central (que l'installation soit particulière au local ou commune aux différents locaux de l'immeuble)	2	2	2

(a) On rappelle que ces dépendances doivent être évaluées avec la partie principale - maison ou appartement - à laquelle elles se rattachent.
 (b) Il s'agit :
 - des dépendances bâties isolées ;
 - des dépendances bâties d'une nature particulière (éléments de pur agrément, par exemple) ;
 et, en outre, dans les immeubles collectifs uniquement :
 - des pièces indépendantes et chambres de service extérieures à l'appartement ;
 - enfin, des garages, boxes et emplacements à usage privatif aménagés pour le stationnement des véhicules automobiles.
 (c) Cet équipement n'est retenu que dans le cas des départements d'outre-mer (décret n° 75-1105 du 28 novembre 1975).

510

Pour l'application du barème précédent, il y a lieu de préciser :

- que les éviers-vidoirs sont assimilés aux vides-ordures ;
- l'équivalence superficielle afférente aux WC s'ajoute à la surface des cabinets d'aisance ;
- que par chauffage central, il faut entendre tous les modes de chauffage, anciens ou modernes, nécessitant une installation d'ensemble fixe [(chauffage à eau chaude, à vapeur d'eau, à air chaud, par rayonnement, au gaz, au mazout, etc.). Il en est de même pour la climatisation centrale prévue dans les équivalences applicables dans les départements d'outre-mer (cf. II-E § 500).

À cet égard, il est fait observer que l'équivalence superficielle de 2 m² s'applique à chacune des pièces et annexes d'hygiène du local équipé d'un chauffage central, quels que soient le système utilisé et, le cas échéant, le nombre et la disposition des radiateurs. Par exception à ce principe, il n'est pas retenu

d'équivalences superficielles pour les pièces d'un étage entier du local qui ne seraient pas desservies par l'installation de chauffage central.

D'autre part, l'expression « annexe d'hygiène » recouvre les salles d'eau et les cabinets d'aisance. Toutefois, il est admis que l'équivalence superficielle de 2 m² afférente au chauffage central ne s'applique qu'aux pièces et salles d'eau à l'exclusion des WC.

520

Lorsqu'un local est affecté à la fois à l'habitation et à un usage professionnel, la surface représentative des éléments d'équipement est répartie proportionnellement à la surface totale des pièces et annexes utilisées respectivement pour l'habitation et l'activité professionnelle.

F. Détermination de la surface pondérée totale du local

530

Le V de l'article 324 de l'annexe III au CGI dispose que la surface pondérée totale de la propriété ou fraction de propriété est obtenue en ajoutant à la surface pondérée totale de la partie principale celle des dépendances bâties et des éléments bâtis formant dépendances.

Il prévoit, en outre, que la surface pondérée totale des pièces indépendantes, dans les immeubles collectifs, et celle des éléments qui font l'objet de la nomenclature-type spéciale (il s'agit des divers éléments visés au II de l'article 324 G de l'annexe III au CGI) donnent lieu, en toute hypothèse, à l'établissement d'un décompte distinct.

G. Cas particuliers : Locaux à usage commun des immeubles collectifs

540

Les locaux à usage commun des immeubles collectifs, qui desservent des locaux d'habitation ou à usage professionnel, donnent lieu, dans tous les cas, à une évaluation distincte.

Suivant leur nature, les différents locaux à usage commun relèvent soit de la classification générale (pièces indépendantes, garages à voitures d'enfants ou à bicyclettes, buanderies, séchoirs à linge), soit de la classification spéciale (éléments de pur agrément).

Toutefois, il n'y a pas lieu de tenir compte des dégagements communs intérieurs au bâtiment.

Les différents locaux communs devant faire l'objet d'une évaluation distincte (chaufferie, buanderie, garage, etc.) sont, à l'exception des pièces indépendantes (salle de réunion, par exemple) et des locaux qui relèvent de la classification spéciale (éléments de pur agrément, notamment), affectés d'un coefficient de pondération qui varie selon leur valeur d'usage propre. Le coefficient d'importance ne leur est pas applicable mais le correctif d'ensemble, déterminé pour les locaux situés dans le bâtiment principal ou, le cas échéant, la construction accessoire est étendu à ces locaux communs, sauf à tenir compte :

- d'une part, de l'exclusion du correctif d'ascenseur ;
- d'autre part, de la limitation des correctifs de situation, prévue pour les éléments formant dépendances.

550

Enfin, les équivalences superficielles prévues au II de l'article 324 U de l'annexe III au CGI sont à ajouter, le cas échéant, en ce qui concerne l'eau courante, l'électricité et le chauffage central (cf. II-E § 490).