

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-TFB-20-10-30-30-20120912

Date de publication : 12/09/2012

Date de fin de publication : 10/12/2012

IF - Taxe foncière sur les propriétés bâties – Base d'imposition – Détermination de la valeur locative cadastrale 1970 – Locaux commerciaux et biens divers ordinaires - Modalités de l'évaluation

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 3 : Locaux commerciaux et biens divers ordinaires

Sous-section 3 : Modalités d'évaluation

Sommaire :

- I. Évaluation au moyen de baux écrits ou de déclarations de locations verbales
 - A. Locaux administratifs
 - B. Locaux commerciaux et artisanaux
 - 1. Travaux d'amélioration exécutés par les locataires en dehors de toute obligation contractuelle
 - 2. Location de murs nus
 - 3. Pas de porte : droit d'entrée ou de renouvellement de bail
 - C. Locaux mixtes
- II. Évaluation par comparaison
 - A. Choix des types
 - B. Choix d'une unité de mesure technique et détermination de la valeur locative unitaire
 - 1. Décomposition des locaux en unités techniques élémentaires
 - 2. Calcul de la valeur locative propre à l'unité technique choisie
 - C. Rattachement du bien à évaluer au type le plus approprié
 - D. Décomposition du bien à évaluer en unités techniques et application de la valeur locative unitaire à ces dernières
- III. Évaluation par voie d'appréciation directe
 - A. Recherche de la valeur vénale
 - B. Choix du taux d'intérêt

I. Évaluation au moyen de baux écrits ou de déclarations de locations verbales

1

Cette méthode d'évaluation n'est utilisée que pour les locaux existant à la date de référence de la révision générale. La valeur locative cadastrale des constructions nouvelles et celles des locaux qui changent de consistance, d'affectation, de caractéristiques physiques ou d'environnement, dans l'intervalle de deux révisions générales doivent obligatoirement être déterminées soit par comparaison, soit par voie d'appréciation directe.

A. Locaux administratifs

10

Il s'agit de locaux destinés à abriter des services administratifs, à l'exclusion de ceux affectés à l'habitation personnelle des agents qui doivent être évalués comme des locaux d'habitation ordinaires.

20

Dans le cas de locaux pris à bail par l'État, les régions, les départements, les communes, les établissements publics et les offices de ces mêmes collectivités, les services d'intérêt public, les entreprises publiques ou nationalisées, les sociétés d'économie mixte, la fixation du montant du loyer est effectuée après intervention de divers organismes de contrôle : autorité de tutelle, service des domaines, commissions des opérations immobilières de l'architecture et des espaces protégés, etc.

Cette intervention permet de poser, en principe, que les baux de l'espèce répondent au critère de normalité recherché.

30

Cependant, dans certains cas exceptionnels, le service public locataire peut être contraint d'accepter des conditions de location manifestement exagérées, afin d'éviter, par exemple, des frais de réinstallations considérables (tel est le cas de certains bureaux de l'ancienne administration des PTT). Ces actes de location peuvent dès lors être tenus pour anormaux et écartés.

B. Locaux commerciaux et artisanaux

40

Aux termes de l'article 23 du [décret 53-960 du 30 septembre 1953](#) modifié par le décret du 3 janvier 1966, le montant du loyer des baux commerciaux ou artisanaux à renouveler ou à réviser doit correspondre à la valeur locative.

50

Celle-ci est, sauf circonstances particulières justifiant la prise en compte d'autres éléments, déterminée en prenant en considération les facteurs ci-après :

- la surface affectée à la réception du public ou à l'exploitation, la nature et la conformation des lieux, ainsi que leur disposition dans l'immeuble (locaux au rez-de-chaussée, en sous-sol ou en étage) ;
- la destination et les modalités de jouissance des lieux prévues au bail (durée du bail, faculté de sous-louer, faculté accordée au locataire d'étendre ses activités ou d'en modifier la nature, droit à une enseigne) ;
- l'état d'entretien ou de vétusté des locaux et les charges imposées à chacune des parties (versement d'un pas de porte ; obligation faite au preneur de payer l'impôt foncier, de faire des

réparations et travaux incombant normalement au bailleur, etc.) ;

- l'importance des locaux annexes et des dépendances affectés, le cas échéant, à l'exploitation du fonds ;

- la nature et l'état des équipements mis à la disposition du locataire, ainsi que l'existence de vitrines d'exposition ;

- l'importance de la ville, du quartier et de la rue (zones de commercialité, lieux de passage) ;

- l'intérêt de l'emplacement du point de vue de l'exercice de l'activité commerciale ou artisanale (zone où se recrute la clientèle, importance de la concurrence, voisinage, situation particulière en angle de rues, qualité des accès - largeur des rues, des trottoirs - facilités de stationnement, etc.) ;

- la nature de l'exploitation et l'adaptation des locaux à la forme d'activité exercée dans les lieux (proportionnalité de la surface à la nature du commerce exercé), ainsi que les commodités offertes pour l'entreprendre (locaux polyvalents).

60

Il s'ensuit que l'éventail des prix de location est, en général, assez ouvert. Mais cette hétérogénéité des prix n'est qu'apparente. En effet, les écarts constatés s'expliquent, en principe, soit par la date ancienne de la dernière révision du bail, soit essentiellement par l'influence déterminante des facteurs de commercialité.

70

Les facteurs locaux de commercialité, dépendent principalement de l'intérêt que présente, pour le commerce considéré, l'importance de la ville, du quartier ou de la rue où il est situé, du lieu de son implantation, de la répartition des diverses activités dans le voisinage, des moyens de transport, de l'attrait particulier ou des sujétions que peut présenter l'emplacement pour l'activité en cause et des modifications que ces éléments subissent d'une manière durable ou provisoire.

Ainsi, en matière commerciale, l'emplacement se révèle un élément déterminant de la valeur locative ; parfois même, dans les bons emplacements, la valeur commerciale du lieu l'emporte, dans le loyer, sur la valeur de la construction.

Chaque emplacement a, en conséquence, sa propre valeur commerciale, variable d'ailleurs suivant les espèces de locaux.

Remarque : Certains emplacements de boutiques ont une valeur décisive sur la prospérité du commerce, mais la plupart des bureaux peuvent sans inconvénient majeur être déplacés dans un périmètre assez étendu. Les ateliers s'installent commodément dans les quartiers où loge la main-d'oeuvre, mais le développement des communications et du camionnage a apporté des facilités qui allongent les rayons d'utilisation et qui tendent à accroître les degrés de commercialité des zones périphériques. Pour les locaux en étage, le niveau a une importance, dans la mesure où il n'y a pas d'ascenseur et où il importe que des enseignes aux fenêtres soient visibles de la rue.

80

Toutefois, les écarts constatés peuvent dans certains cas, résulter de pratiques commerciales qui se sont actuellement généralisées.

90

1. Travaux d'amélioration exécutés par les locataires en dehors de toute obligation contractuelle

Dans cette hypothèse, la valeur locative doit être appréciée en tenant compte des caractéristiques physiques réelles des locaux, c'est-à-dire des travaux d'amélioration ou d'équipement réalisés par le locataire.

Lorsque le service n'est pas en mesure de rectifier le prix des baux, notamment lorsque le montant des travaux est inconnu, ou que le nombre d'années sur lesquelles ce montant doit être étalé est incertain, les baux doivent être écartés et la valeur locative des locaux déterminée par comparaison.

Ainsi, les travaux de modernisation, de transformation d'intérieur et de devanture effectués en dehors de ses obligations contractuelles par le locataire d'un local commercial et destinés à revenir gratuitement au propriétaire à l'expiration du bail sont pris en compte pour le calcul de la valeur locative servant de base à la taxe foncière due par le propriétaire et à la cotisation foncière des entreprises due par le locataire lorsqu'ils ont pour effet de modifier les caractéristiques physiques du local. Tel est le cas, notamment, lorsqu'ils correspondent à l'adjonction d'équipements nouveaux (chauffage par exemple) à la rénovation du gros oeuvre (portes, fenêtres, carrelages, vitrerie, etc.) ou affectent la structure interne du local (suppression ou élévation de cloisons etc.). Ces changements ne sont toutefois pris en considération que lorsqu'ils entraînent une modification de la valeur locative du local supérieure à 10% (RM. à M. Robert BISSON, JO AN du 24 novembre 1978, p. 8284).

Par ailleurs, lorsque des travaux d'amélioration exécutés par le locataire de locaux commerciaux ont eu pour effet d'accroître la valeur locative de l'immeuble, il y a lieu, pour déterminer la base de la taxe foncière due par le propriétaire, de prendre en compte la plus-value correspondante sans avoir à rechercher si les travaux ont été effectués aux frais du propriétaire ou aux frais du locataire et quels sont les droits respectifs de l'un et de l'autre sur les aménagements et installations. La valeur locative à retenir doit dès lors être portée au total formé par le loyer normal stipulé dans le bail avant l'exécution des travaux et par le supplément de valeur locative procuré à l'immeuble par les travaux.

Ce supplément de valeur locative est réputé proportionnel à la plus-value ressortant de la comparaison entre la valeur vénale de l'immeuble lors de la conclusion du bail et sa valeur vénale après l'exécution des travaux (CE, arrêt du 8 mai 1981, n° 14930).

100

2. Location de murs nus

Le propriétaire met à la disposition du locataire une construction partiellement terminée (gros murs, charpente, toiture, planchers) laissant à l'occupant le soin de réaliser à ses frais tous les travaux intérieurs (cloisonnement, plafonds, revêtements de sol, chauffage, sanitaire, peintures, finitions, etc.).

La valeur locative doit être déterminée comme dans le cas précédent.

110

3. Pas de porte : droit d'entrée ou de renouvellement de bail

Les sommes versées à titre d'indemnité de pas de porte ou de droit d'entrée, par le preneur d'un local à usage commercial ou artisanal, doivent être considérées selon les circonstances :

- soit comme ayant le caractère d'un supplément de loyer payé d'avance ;

- soit comme étant le prix d'acquisition d'un élément incorporel du fonds de commerce. Tel est le cas, par exemple, lorsque le versement trouve son fondement dans l'engagement du bailleur de ne pas consentir de bail à un commerce concurrent dans le centre commercial qui se trouve sous sa dépendance.

Ces sommes peuvent également entrer pour partie dans l'une et l'autre des deux catégories précédentes.

Lorsqu'il s'agit d'un supplément de loyer payé d'avance, le montant de ce supplément doit être réparti sur la durée du bail et une quote-part ajoutée au montant du loyer annuel stipulé dans le contrat.

Lorsque la nature des sommes versées n'est pas exactement connue, il convient de déterminer la valeur locative par comparaison avec celle de locaux similaires.

120

Remarque : Il résulte des dispositions de l'article 1498 du CGI que pour les immeubles loués à des conditions de prix normales le montant du loyer effectif est en principe retenu comme valeur locative cadastrale.

Lorsque le loyer est anormal, l'évaluation doit être effectuée par comparaison avec des locaux-types. Encore convient-il de déterminer à partir de quel seuil un loyer peut être considéré comme anormal.

À cet égard une appréciation trop extensive de la normalité des loyers, se traduisant par la prise en compte quasi systématique du loyer effectif, ne manquerait pas de présenter d'importants inconvénients du point de vue de la proportionnalité des évaluations. L'expérience prouve en effet que dans certains cas, des commerçants commettent une erreur d'appréciation lors de leur entrée dans les lieux et acceptent un loyer qui se révèle ultérieurement trop élevé. La fixation de la valeur locative à ce niveau « figerait » l'erreur pour plusieurs années.

Par ailleurs, la législation sur les baux commerciaux résultant du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 modifié, en particulier par la loi n° 88-18 du 5 janvier 1988, a des incidences non négligeables sur le montant des loyers stipulés dans les baux.

Il s'ensuit que des locaux identiques peuvent donner lieu à des loyers différents selon l'époque à laquelle ils ont été renouvelés et la législation qui leur est applicable.

Le critère du loyer effectif risque donc d'aboutir à des valeurs locatives également très différentes qui fausseraient la concurrence entre deux exploitants.

130

Dès lors l'appréciation de la normalité des baux écrits et locations verbales exige la mise en œuvre du processus d'analyse suivant :

- chaque commune est découpée en zones de commercialité, avec le concours de la commission communale des impôts directs ;
- dans chaque zone, des locaux-types sont retenus pour les principaux groupes d'activités, la notion de groupe étant appréciée avec toute la largeur de vue souhaitable ;
- le loyer au mètre carré pondéré de chaque local à évaluer est ensuite rapproché de celui du local-type correspondant. Deux hypothèses doivent être distinguées :
 - l'écart avec le loyer unitaire au mètre carré pondéré du local type n'excède par 20% en plus ou en moins.

Le loyer du local à évaluer est alors considéré comme normal et retenu comme valeur locative, sauf preuve contraire apportée par le contribuable. En effet, si bien délimitées que puissent être les zones de commercialité, elles n'ont pas une homogénéité parfaite et les écarts modérés par rapport à la moyenne ne sont souvent qu'un reflet de cette situation.

Exemple (rappel : les prix de 1970 étaient en francs).

Local-type n° 2 de 70 m² de surface pondérée, loué 16 800 F ; valeur locative au mètre carré pondéré : 16 800 F : 70 = 240 F.

Fourchette de normalité des locations :

- maximum : 240 + 240 x 20 100 = 288 F ;

- minimum : 240 - 240 x 20 100 = 192 F.

Soit un local loué 11 000 F, dont la surface pondérée est de 40 m² . Le local-type correspondant est le local-type n° 2 susvisé.

Valeur locative au mètre carré pondéré :

11 000 : 40 = 275 F Cette valeur locative unitaire se situant à l'intérieur de la fourchette de normalité, le loyer effectif, soit 11 000 F, est retenu comme valeur locative cadastrale ;

▮ le loyer unitaire du local à évaluer se trouve en dehors de la fourchette de plus ou moins 20%.

L'administration et la commission communale, des Impôts directs recherchent alors l'explication de cet état de choses, essentiellement les facteurs de commercialité particuliers (emplacement très favorable à l'intérieur de la zone de commercialité, zone de commercialité peu propice à la nature de l'activité exercée, etc.). À défaut de justifications suffisantes, le loyer est considéré comme anormal et la valeur locative fixée par comparaison avec celle du local-type.

C. Locaux mixtes

140

Cette disposition est codifiée à l'[article 324 Y de l'annexe III du CGI](#).

150

Lorsque les actes de locations visés à l'[article 324-C de l'annexe III au CGI](#) portent sur des locaux dont chacune des parties a reçu une affectation différente, la fraction desdits locaux affectée à l'habitation ou à l'exercice d'une profession est évaluée selon les règles prévues par les articles [324 D](#) à [324 X](#) de la même annexe ; la valeur locative ainsi obtenue est imputée sur le montant global du bail écrit ou de la location verbale pour déterminer la valeur locative du surplus du local ([CGI, ann. III, art. 324 Y](#)).

160

Toutefois, dans le cas d'un immeuble dont une partie est affectée à l'habitation et l'autre partie à usage commercial, mais dont les deux parties ne sont pas dissociables et font l'objet d'un bail unique, le caractère normal des conditions de location doit être apprécié compte tenu des stipulations du bail pris dans son ensemble. Il n'y a donc pas lieu dans cette situation d'évaluer séparément la valeur locative de la partie de l'immeuble affectée à l'habitation en procédant par voie de comparaison en vue de constater, par soustraction de cette valeur du prix global stipulé, le loyer des locaux à usage commercial et d'en apprécier le caractère normal ou anormal ([CE, arrêt du 24 juin 1981, noS 20602 et 24392](#)).

La solution du conseil d'État est applicable, de la même façon, aux immeubles dont une partie est affectée à un usage professionnel et l'autre à un usage commercial.

II. Évaluation par comparaison

170

On examinera ci-après les modalités d'évaluation des locaux qui changent de consistance, d'affectation, de caractéristiques physiques ou d'environnement dans l'intervalle de deux révisions générales.

180

L'évaluation par comparaison consiste à attribuer à un immeuble ou à un local donné une valeur locative proportionnelle à celle qui a été adoptée pour d'autres biens de même nature pris comme types (CGI, ann. III, art. 324-Z-I).

190

Le processus de cette évaluation, comporte quatre phases :

- choix des types ;
- choix d'une unité de mesure technique et détermination de la valeur locative correspondante ;
- rattachement du bien à évaluer au type le plus approprié ;
- décomposition du bien à évaluer suivant les mêmes données techniques que le type et application au résultat obtenu de la valeur locative unitaire dégagée pour le type.

A. Choix des types

200

Ce choix est réglementé par les [articles 1498 2° du CGI](#) et [324 Z de l'annexe III](#) audit code (En ce qui concerne les établissements spéciaux voir [BOI-IF-TFB-20-10-30-40](#)).

Il est réalisé compte tenu de la délimitation des zones de commercialité.

210

Les types retenus sont inscrits au procès-verbal des opérations de la révision.

Ils doivent satisfaire aux impératifs suivants :

- être situés dans la commune ;
- être loués à des conditions de prix normales.

Remarque : Il y a lieu de vérifier, en conséquence, très attentivement le prix des baux et spécialement de s'assurer que les corrections, en plus ou en moins, qui s'avèrent nécessaires, ont bien été opérées. L'examen des locations des locaux commerciaux et biens divers doit conduire à l'élimination de celles consenties à des conditions de prix manifestement anormales.

Cela concerne généralement les biens ayant fait l'objet d'une location récente ou récemment renouvelée. À défaut de biens loués faisant l'objet d'une location normale les locaux-types sont

choisis parmi les biens non loués. Leur valeur locative est alors fixée par comparaison avec les loyers d'immeubles similaires (locaux-types) situés dans la commune ou dans une localité présentant du point de vue économique des conditions analogues à celles de la commune considérée et qui faisaient l'objet à la date de référence (1er janvier 1970) de locations normales et récentes ;

- être les plus remarquables du point de vue des comparaisons à effectuer et, à cet effet, correspondre aux diverses catégories dans lesquelles peuvent être rangés les locaux de la commune au regard :

- de l'affectation (commerce, administration, activité à caractère désintéressé : Croix-Rouge, maisons d'œuvres, etc. ;
- de la situation ;
- de la nature de la construction, de son importance, de son aménagement et de son état d'entretien ;
- de la présence de dépendances bâties ou non bâties en rapport avec celles qui se rencontrent habituellement dans la commune pour les locaux de l'espèce.

Remarque : Il doit être évité, dans toute la mesure du possible, de prendre les locaux-types parmi les locaux mixtes. Lorsqu'on y est obligé, la partie affectée à usage d'habitation ou professionnel est évaluée conformément aux prescriptions figurant au [BOI-IF-TFB-20-10-30-30](#)

220

En ce qui concerne spécialement le secteur commercial, il est nécessaire, eu égard aux nombreux éléments qui sont pris en considération pour la fixation de la valeur locative légale des locaux commerciaux et artisanaux, de disposer d'une gamme particulièrement étendue de catégories et de locaux correspondants.

Il est à noter que nonobstant le découpage de la commune en zones de commercialité, les avantages ou inconvénients à l'intérieur de chaque zone peuvent varier selon la nature de l'activité exercée et, pour une activité donnée, selon l'emplacement particulier des locaux. Il en résulte qu'à l'intérieur d'une même zone de commercialité, des locaux de même importance où s'exercent des activités comparables peuvent avoir des valeurs locatives sensiblement différentes. Dans ces conditions, il y a lieu de retenir suffisamment de locaux-types permettant de traduire les diverses situations.

230

Les termes de référence doivent, en conséquence comprendre des locaux :

- situés dans toutes les zones de commercialité de la localité (quartiers, dans les très grandes villes ; plein centre, agglomération, banlieue dans une ville de moyenne importance ; bourg et écarts dans les petites localités) ;
- aménagés au rez-de-chaussée (boutiques, magasins, etc.) et dans les étages (commerces en chambre ou en appartement ; bureaux commerciaux) ;
- correspondant à des situations suffisamment variées quant à leur configuration, leurs dimensions (grands et petits magasins), leur équipement, leur agencement, leur surface de vitrines, leur emplacement particulier (situation en angle de rue, sur cour, etc.) ;

- servant à l'exercice d'activités commerciales différentes et pour lesquelles les facteurs de commercialité ne sont pas identiques. Ces activités sont appréciées au sens large du mot : commerces de l'alimentation, d'articles ménagers, de vêtements, etc.

240

Le choix doit également porter sur des ateliers d'artisans et des chantiers ou lieux de dépôt de marchandises.

B. Choix d'une unité de mesure technique et détermination de la valeur locative unitaire

250

L'article 324 AA de l'annexe III au CGI prévoit que la valeur locative cadastrale des biens à évaluer par comparaison est obtenue en appliquant aux données relatives à leur consistance - telles que superficie réelle, nombre d'éléments - les valeurs unitaires arrêtées pour le type de la catégorie correspondante.

En théorie :

Le système de l'évaluation par comparaison des locaux commerciaux et biens divers ordinaires admet plusieurs méthodes concurrentes.

Ces méthodes ont cependant un dénominateur commun qui tient :

- d'une part, dans la décomposition des locaux à évaluer suivant certaines unités techniques élémentaires ;
- d'autre part, dans le calcul de la valeur locative propre à chaque unité technique retenue.

1. Décomposition des locaux en unités techniques élémentaires

260

Chaque type retenu est d'abord décomposé selon certaines données techniques élémentaires.

Cette décomposition est susceptible d'être opérée suivant plusieurs modalités en fonction de la nature du bien à évaluer. C'est selon le cas :

- le mètre carré de surface réelle retenu pour l'évaluation des terrains servant de chantiers ou de lieux de dépôt de marchandises ;
- le mètre carré de surface développée.

La surface développée d'un immeuble est le total des surfaces des sous-sols aménagés, du rez-de-chaussé et de chacun des étages (greniers non compris) du bâtiment principal et de ses dépendances bâties. La surface développée est dite « hors œuvre » lorsque les murs extérieurs sont compris ;

- le mètre carré de surface utile.

La surface utile est égale à la surface réelle, déduction faite des dégagements (entrée, couloirs, escaliers, etc.) ;

- le mètre carré de surface pondérée.

270

Le procédé de la surface pondérée est plus spécialement utilisé pour l'évaluation des locaux commerciaux et artisanaux situés dans les très grandes villes.

Remarque : Dans les commune de moyenne ou de faible importance, les taux de pondération des boutiques et magasins, voire celui des arrières-boutiques, tendent à s'aligner sur une valeur de base égale à 1.

Dû à l'initiative des experts, approuvé par la jurisprudence, il repose essentiellement sur cette constatation que le prix des baux commerciaux est dominé par les facteurs de commercialité. Partant, ce procédé tend à affecter la surface réelle des différentes parties d'un local commercial ou artisanal d'un coefficient de pondération destiné à traduire, d'une part, la valeur d'utilisation, d'autre part, la valeur commerciale de l'emplacement de chaque partie du local par rapport à l'ensemble.

280

Ce système de pondération s'explique par le fait que la partie la plus appréciée d'un local commercial ou artisanal est la magasin ou la boutique et qu'à l'intérieur de ce magasin ou de cette boutique, la partie ayant la plus grande valeur commerciale est celle qui est immédiatement en façade sur la rue, la valeur allant ensuite en diminuant au furet à mesure que l'on s'éloigne de la façade.

Le mètre carré de la tranche la plus appréciée du magasin ou de la boutique est, en conséquence, pris pour unité et des coefficients de pondération sont appliqués aux autres tranches, dont le taux suit ainsi une courbe dégressive.

Les arrières-boutiques, les réserves, les sous-sols aménagés, les caves et greniers font l'objet de coefficients de pondération appropriés.

Un barème particulier de pondération est appliqué pour les bureaux commerciaux, les commerces en étage et les ateliers.

Ainsi, comme pour les locaux d'habitation, chaque local commercial ou artisanal est décomposé en un certain nombre d'unités techniques normalisées dont chacune possède, en principe, la même valeur locative relative et peut, dès lors, se voir attribuer un même taux unitaire.

290

A titre indicatif, les tableaux ci-après donnent le barème des coefficients de pondération moyens ordinairement employés.

300

Boutiques, magasins et autres locaux similaires (cafés, restaurants, etc.)

Groupes d'éléments	Nature des éléments composant le local	Coefficient de pondération
1	Boutiques, magasins, etc. Zone 1. Superficie délimitée par la façade et les 5 premiers mètres en profondeur Zone 2. Superficie des 5 mètres suivants en profondeur Zone 3. Le surplus	1 0,50 (a) 0,33 (a)
2	Arrière-boutiques, réserves, débarras et autres dépendances à usage commercial, dégagements, sanitaires, etc.	0,33 (b)
3	Sous-sols aménagés (plafonds, cloisons, sols parquetés, cimentés ou carrelés, etc.)	0,20 (b)
4	Caves et greniers.	0,10 (c)

(a) Dans les communes de moyenne ou de faible importance où les facteurs de commercialité sont faibles, ces taux peuvent être supprimés.
(b) Taux de 0,33 et 0,20 respectivement portés à 0,50 et 0,25 lorsque l'arrière-boutique ou le sous-sol constitue un élément de l'exploitation appréciable : laboratoire (pharmacien, photographe, charcutier, etc.), salon d'essayage (couturier, tailleur, etc.) petit atelier (bijoutier, horloger, etc.), salle de réunions, locaux sanitaires (grands cafés, restaurants, etc.).
(c) Taux porté à 0,15 lorsque la cave présente une utilité particulière pour le commerce (marchands de vins, restaurants, etc.).

Il est fait observer que, pour les commerces exigeant une vaste superficie (meubles, bazars, matériel de camping, équipement ménager, restaurants, cafés, etc.), il est possible de créer entre la zone 1 et la zone 2 une zone 1 bis affectée du coefficient 0,75. L'importance de cette zone varie suivant la nature de l'activité. Le coefficient 0,75 est utilisé également pour les mezzanines.

310

Bureaux commerciaux, commerces en étage, ateliers

Groupes d'éléments	Nature des éléments	Coefficient de pondération
1	Pièce principale	1
2	Annexes diverses, réserves, débarras, dégagements, sanitaires, etc.	0,50
3	Sous-sols aménagés (plafonds, cloisons, sols parquetés, cimentés ou carrelés, etc.)	0,20
4	Caves et greniers.	0,10

320

Pour déterminer la surface pondérée d'un local commercial ou artisanal, il suffit d'appliquer aux surfaces réelles des différentes parties composantes les coefficients donnés ci-dessus, soit dans le premier, soit dans le second tableau suivant la nature du local.

330

Exemple : Local commercial d'une superficie réelle de 140 m² et de 4 m de façade.

Consistance	Surface réelle	Groupe	Zone	Surface par groupe ou zone	Coefficient de pondération	Surface pondérée
	(m ²)			(m ²)		(m ²)
Magasin	25	1	1	20	1	20
Arrière-boutique	18		2	5	0,50	2,50
Débarras	15	2		60	0,33	20
Réserve	27					
Sous-sol d'exposition	20	3		20	0,20	4
Cave	10					
Grenier	25	4		35	0,10	3,50
	<u>140</u>			<u>140</u>		<u>50,00</u>

340

Remarque : Le système par comparaison devant présenter toute la souplesse désirable, il est laissé, en principe, entière liberté pour le choix de l'unité technique. En particulier, lorsqu'il paraît opportun d'utiliser le système de la pondération, il peut être proposé des tranches et des taux de pondération différents de ceux qui sont fournis, à titre indicatif, dans les tableaux ci-dessus.

2. Calcul de la valeur locative propre à l'unité technique choisie

350

La valeur locative de chaque unité est ensuite obtenue en divisant le loyer global du local-type par le nombre d'unités techniques élémentaires dont il se compose.

360

En pratique : Il a été décidé de généraliser la méthode de la surface pondérée pour l'évaluation par comparaison des locaux commerciaux et biens divers ordinaires

Remarque : En ce qui concerne les établissements spéciaux - tels que hôtels, cinémas, théâtres - ils donnent lieu, en outre, à la recherche d'éléments spécifiques permettant d'obtenir une homogénéité plus satisfaisante des évaluations par nature d'activité .

Touchant l'application de cette méthode, il est précisé que les coefficients de pondération moyens employés habituellement et qui sont reproduits à titre indicatif, ci-avant (cf. nos 310 et suiv.) conservent toute leur valeur. Toutefois, il est fait abstraction du découpage en zones de la surface des boutiques, magasins et autres locaux similaires pour lesquels la surface réelle doit, d'une manière générale, être affectée du coefficient 1. À cet égard, on observera que tous les éléments qui présentent un caractère essentiel pour l'exploitation du fonds ne sauraient être affectés systématiquement du coefficient 1. Ainsi, dans les locaux commerciaux en boutique, le magasin doit être retenu pour sa surface réelle ; en revanche, des éléments tels que le laboratoire du pharmacien, le salon d'essayage de la couturière, etc., bien qu'essentiels pour l'exercice de l'activité, peuvent être pondérés par un coefficient inférieur à l'unité. En fait, le choix des coefficients doit être adapté à chaque cas particulier, notamment pour les locaux situés dans les villes où la méthode de la surface pondérée est déjà utilisée par les experts immobiliers.

La généralisation de cette méthode conduit, en premier lieu, à calculer la surface pondérée de tous les locaux-types, de façon à pouvoir apprécier ultérieurement la normalité des prix de location des autres locaux loués et à procéder à l'évaluation par comparaison des locaux non loués.

C. Rattachement du bien à évaluer au type le plus approprié

370

Chaque local à évaluer est rattaché au type avec lequel il présente le plus de similitude au regard de l'affectation, de la situation et de la structure du bien.

Pour parvenir à une meilleure évaluation, la comparaison peut, le cas échéant, être effectuée par rapport à plusieurs types.

D. Décomposition du bien à évaluer en unités techniques et application de la valeur locative unitaire à ces dernières

380

1° Le bien à évaluer est d'abord décomposé en unités techniques suivant les mêmes critères que le type auquel il est rattaché.

2° La valeur locative est ensuite obtenue en appliquant à ces données la valeur locative unitaire dégagée pour le type.

390

L'article 324 AA de l'annexe III au CGI prévoit que la valeur locative ainsi déterminée est ensuite ajustée afin de tenir compte des différences existant entre le type considéré et le bien à évaluer notamment du point de vue de la situation, de la nature de la construction, de son état d'entretien, de son aménagement, ainsi que de l'importance plus ou moins grande de ses dépendances bâties et non bâties, si ces éléments n'ont pas été pris en considération lors de l'appréciation de la consistance.

III. Évaluation par voie d'appréciation directe

400

On examinera ci-après (Cf. [BOI-IF-TFB-20-20-10](#) et suivants) les modalités d'évaluation des locaux qui changent de consistance, d'affectation, de caractéristiques physiques ou d'environnement dans l'intervalle de deux révisions générales).

410

Conformément aux dispositions des articles 1498-3° du CGI et 324 AB de l'annexe III au même Code, lorsque les autres moyens font défaut, il est procédé à l'évaluation directe de l'immeuble en appliquant un taux d'intérêt à sa valeur vénale, telle qu'elle serait constatée à la date de référence si l'immeuble était libre de toute location ou occupation.

Le taux d'intérêt susvisé est fixé en fonction du taux des placements immobiliers constatés dans la région à la date de référence pour des immeubles similaires.

A. Recherche de la valeur vénale

420

La valeur vénale de chaque immeuble à évaluer est d'abord recherchée en utilisant les données figurant dans les différents actes constituant l'origine de propriété de l'immeuble (vente, déclaration de succession, apport en société, partage, etc.) sous réserve que ces actes ne soient pas trop anciens et que les prix puissent être considérés comme normaux.

Il appartient au service, le cas échéant, de procéder, d'une part, à l'actualisation de ces données, d'autre part, à leur ajustement pour tenir compte de l'état d'entretien - à la date de référence du 1er janvier 1970 - de l'immeuble qui a pu subir des modifications dans l'intervalle.

430

À défaut de tels actes, [l'article 324 AC de l'annexe III au CGI](#) prévoit que la valeur vénale doit être déterminée à partir de celle d'immeubles similaires situés dans la commune ou - s'il n'en existe pas - dans une localité présentant du point de vue économique des conditions analogues à celles de la commune en cause, et ayant fait l'objet de transactions normales et récentes.

Pour déterminer la valeur vénale, il y a lieu de tenir compte des conditions propres à chaque immeuble et d'effectuer, par conséquent, tous les ajustements qui s'avèreraient nécessaires en vue de traduire les différences existant entre l'immeuble retenu et l'immeuble à évaluer au regard de la situation, de la nature de la construction, de son état d'entretien, de son importance, de sa structure et de son aménagement.

C'est ainsi que les constructions très importantes édifiées selon des concepts actuellement abandonnés ou situées dans des zones déshéritées, ont une valeur moins élevée que la normale.

440

La valeur vénale d'un immeuble peut également être établie à partir de son coût de reconstruction à la date de référence. Mais, dans ce cas, il convient d'opérer des réfections sur cette valeur de reconstruction pour tenir compte, d'abord, de la dépréciation immédiate, ensuite, du degré de vétusté de l'immeuble et de son état d'entretien, ainsi que de la nature, de l'importance, de l'affectation et de la situation de ce bien ([CGI, ann. III, art. 324 AC](#)).

En pareil cas, il y a lieu d'ajouter au résultat ainsi obtenu la valeur vénale du terrain estimée, à la date de référence, par comparaison avec celle qui ressort de transactions récentes relatives à des terrains à bâtir situés dans une zone comparable.

B. Choix du taux d'intérêt

450

Le taux d'intérêt à utiliser pour le calcul de la valeur locative dépend tant du taux des placements immobiliers constaté dans la région pour des immeubles similaires que des particularités propres à chaque immeuble.

460

Remarque : Ce taux d'intérêt est, dès lors, variable suivant qu'il s'agit de locaux d'habitation, de locaux affectés à un usage professionnel, de locaux affectés à une activité désintéressée ou encore de locaux commerciaux ou artisanaux (Les locaux d'habitation ou à usage professionnel de type exceptionnel peuvent, en effet, être évalués selon la méthode de l'appréciation directe - [CGI, art. 1497](#)).

Il doit, par ailleurs, tenir compte des sujétions particulières dont peut être grevée la propriété.

470

Lors d'une révision générale, il est procédé, dans chaque commune, à la détermination de taux d'intérêt encadrants et moyens par nature de locaux (locaux commerciaux, locaux administratifs, chantiers et autres emplacements).

480

Ces taux sont calculés à partir de la valeur vénale des locaux loués ayant fait l'objet d'une transaction récente à la date de référence de la révision en appliquant la formule suivante :

$$\text{Taux d'intérêt} = \frac{\text{Valeur locative}}{\text{Valeur vénale}} \times 100$$

490

Le taux d'intérêt moyen à utiliser pour les évaluations de la commune est porté au procès-verbal des évaluations.