

La loi de finances pour 2013 (en son article 74) prévoyait la remise du rapport sur l'expérimentation de la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation au 30 septembre 2015. En définitive, c'est la semaine précédant la suspension de la session parlementaire que [ce rapport](#) a été rendu public. C'est donc clairement un "legs" qui est fait au prochain gouvernement : celui-ci aura la responsabilité d'engager, ou non, la révision.

En tout état de cause, la conclusion de l'expérimentation est explicite : d'une part, il n'existe pas d'obstacles de nature technique à l'engagement de la révision, d'autre part, la pertinence de celle-ci est d'autant plus forte que la révision des valeurs locatives des locaux professionnels sera effective dès l'automne prochain (« la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation est indissociable de celle des locaux professionnels »). Ce rappel est important alors que les associations d'élus et la Cour des comptes partagent l'analyse selon laquelle l'hypothèse de pérennisation des "coefficients de neutralisation" (rendus nécessaires par la dissociation, théoriquement temporaire, de la révision des locaux professionnels et de la révision des locaux d'habitation) n'est pas sans poser de graves problèmes pour la répartition des dotations et pour le bon fonctionnement de la péréquation.

Si l'essentiel des 420 pages du rapport est consacré aux tableaux de résultats de la "photographie" des valeurs locatives qui a été prise dans les départements d'expérimentation (Charente-Maritime, Nord, Orne, Paris et Val-de-Marne), le plus important est certainement que le document s'efforce de préparer la décision politique en sériant quatre points de bilan de l'expérimentation à prendre en considération avant tout arbitrage politique. Mais avant de s'attacher à ceux-ci, il est important de revenir sur deux principes.

Le premier consiste à rappeler que « la valeur locative est attachée au bien et à sa consistance foncière, et en aucun cas à la qualité de son propriétaire ou de son occupant ». En d'autres termes, le fait, par exemple, que le décalage entre les valeurs locatives révisées et les valeurs locatives non révisées soit plus important pour les petites surfaces que pour les moyennes surfaces, peut certes être considéré comme ne facilitant pas, en première lecture, la mise en œuvre de la réforme (dans la mesure où les occupants et propriétaires de petites surfaces ne sont globalement pas les ménages dont les revenus sont les plus importants), mais, plus qu'un biais, il constitue une invitation à réfléchir à une politique d'abattements appropriée (voire à réfléchir au bien fondé d'une composante locale de l'impôt sur le revenu).

Le second est que la réforme repose sur une perspective de neutralité du produit fiscal de chaque collectivité : dès lors, la neutralisation doit être envisagée par ajustement à la baisse des taux, à due concurrence de l'augmentation des bases. La neutralisation s'impose également pour les locaux industriels, lesquels ne sont à proprement parler ni concernés par la révision des locaux professionnels, ni par celle des locaux d'habitation.

Et le premier point de bilan de l'expérimentation est à cet égard encourageant. En effet : « globalement sur les cinq départements d'expérimentation, en contexte révision, les valeurs locatives des locaux professionnels et les valeurs locatives des locaux d'habitation augmentent dans des proportions comparables, respectivement de 165,5 % et de 151,5 % ». Dès lors, le rebasage de taux peut être envisagé sans conduire à un fort bouleversement des contributions respectives des ménages et des entreprises. Dans le même esprit, il est important de noter que : « pris globalement, les locaux d'habitation présentent des augmentations assez similaires quelle que soit la taille des communes ».

Le deuxième point est la validation globale de la méthode consistant à, successivement : retenir des "groupes de biens" (appartements, maisons individuelles, ...), définir des catégories adéquates de

tailles (toutes choses égales par ailleurs, la valeur locative au mètre carré d'un petit studio n'est pas comparable à celle d'un grand appartement), identifier des secteurs locatifs homogènes (le marché immobilier de tel quartier n'est pas le même que celui de tel autre quartier) et enfin appliquer des grilles tarifaires émanant des déclarations collectées. Toutefois, il apparaît que s'agissant des biens "atypiques" (logements "exceptionnels", dépendances) la méthode méritera d'être affinée.

Le troisième point est relatif aux logements sociaux dans la mesure où ils ne relèvent pas d'une logique de marché locatif comparable aux autres logements. Le rapport préconise non de définir des grilles tarifaires spécifiques, mais d'opérer un abattement de valeur locative a posteriori.

Le quatrième point porte sur le passage des valeurs locatives historiques aux valeurs locatives révisées qui « nécessite de prévoir des dispositifs d'amortissement de l'évolution des cotisations pour rendre acceptable la réforme ». A cet égard, les mécanismes de lissage, de "plançonnement" (réduction symétrique des écarts) et de mise en œuvre de "coefficients de localisation", d'ores et déjà mis en œuvre pour la révision des locaux professionnels, sont des outils a priori appropriés.

Pour autant, malgré sa densité, le rapport d'expérimentation n'est pas exhaustif des éclairages qui s'imposent, ainsi que l'intitulé du dernier chapitre le révèle : « les zones d'ombres et les compléments qui seraient nécessaires pour la mise en œuvre de la réforme ». Trois sujets majeurs sont en la matière clairement identifiés :

- la nécessité d'établir des tableaux de simulation sur la taxe d'habitation (le parti pris du rapport est de s'attacher au foncier bâti ;
- la définition des contours de ce que l'administration qualifie de "comitologie allégée", c'est-à-dire les modalités selon lesquelles les collectivités auront à être associées aux travaux de généralisation ;
- la mesure de l'impact de la révision sur la répartition des dotations de l'Etat et sur les instruments de péréquation.

Et les auteurs du rapport de préciser : « s'agissant de cette dernière question, les résultats d'une simulation ne seront pertinents qu'à la condition de mobiliser les informations sur l'ensemble du territoire, ce qui en termes de préparation et de mise en œuvre nécessite au moins deux ans compte tenu des travaux actuellement menés par la DGFIP. Pour réaliser une telle simulation, il est en outre nécessaire d'avoir préalablement validé le (ou éventuellement les) scénario à étudier ».