

Budget primitif 2019 – Annexe 1c – La valeur locative des propriétés bâties en vigueur depuis 1970

La valeur locative est utilisée pour le calcul de la base de chacun des impôts directs locaux. L'évaluation est assurée par le centre des finances publiques avec le concours des commissions communales des impôts directs pour les nouveaux locaux.

La valeur locative correspond au loyer annuel théorique que pourrait produire un immeuble bâti ou non, s'il était loué dans les conditions du marché. Elle est calculée forfaitairement à partir du marché locatif de 1970. Pour tenir compte de l'érosion monétaire et de l'évolution des loyers depuis 1970, la valeur locative cadastrale est modifiée par un coefficient d'actualisation et un coefficient de revalorisation. La perspective de la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation est envisagée à moyen terme, celle des locaux commerciaux sera effective en 2017.

La valeur locative de base fait l'objet de mise à jour annuelle pour tenir compte :

- des changements physiques modifiant l'état des immeubles au 1^{er} janvier
- de l'évolution générale des loyers

Il faut souligner que la valeur locative moyenne (VLM) de la ville de Saint-Denis est l'une des plus faibles du département. Elle est utilisée comme référence pour le calcul des abattements communaux.

Les locaux d'habitation et les locaux à usage professionnel sont classés par catégorie déterminée par les critères suivants :

- 1° caractère architectural de l'immeuble
- 2° qualité de la construction
- 3° distribution du local (conception des pièces du local, pièce de réception, locaux d'hygiène)
- 4° équipements (eau, WC, chauffage central, ascenseur, tapis d'escalier, escalier de service)
- 5° impression d'ensemble (caractère général de l'habitation, de grand luxe à très médiocre).

La partie principale d'un local d'habitation est constituée de l'ensemble des pièces permettant la vie commune des membres d'une même famille (salons, chambres, cuisine), d'annexes (entrées, couloirs, douches) et d'éléments secondaires (grenier, cave, garage).

La surface pondérée des locaux est déterminée en application de différents coefficients et correctifs à la surface réelle.

Exemple pour une maison individuelle :

Catégories	1ère tranche 20 premiers m ²	2ème tranche		3ème tranche m ² suivants
	Coefficient	de 20 m ² à	Coef.	Coef.
1	3	400 m ²	0,9	0,75
2	2,5	320 m ²	0,9	0,75
3	2,1	340 m ²	0,9	0,75
4	1,7	160 m ²	0,9	0,75
5	1,45	110 m ²	0,9	0,75
6	1,3	80 m ²	0,9	0,75
7	1,2	60 m ²	0,9	0,75
8	1,1	40 m ²	0,9	0,75

Ainsi pour une maison d'une surface réelle de 100 m² en catégorie 4, la surface pondérée est de 106 m² à laquelle s'ajoute la surface des éléments secondaires. Le tout est affecté d'un **correctif d'ensemble** destiné à tenir compte de l'état d'entretien de la partie principale. La surface totale pondérée pourra être de 120 m² (voire plus, selon les situations).

Un coefficient de situation générale et de situation particulière est également appliqué à tout local d'habitation afin d'en apprécier la situation géographique :

Appréciation de la situation (générale ou particulière)	Coefficient de situation générale	Coefficient de situation particulière
Situation excellente, offrant des avantages notoires, sans inconvénients marquants	+ 0,10	+ 0,10
Situation bonne, offrant des avantages notoires en partie compensés par certains inconvénients	+ 0,05	+ 0,05
Situation ordinaire, n'offrant ni avantages ni inconvénients ou dont les uns et les autres se compensent	0	0
Situation médiocre, présentant des inconvénients notoires en partie compensés par certains avantages	-0,05	-0,05
Situation mauvaise, présentant des inconvénients notoires sans avantages particuliers	-0,10	-0,10

Les équivalences superficielles représentent des éléments de confort ou d'équipement en état de fonctionnement. Chaque élément est converti en nombre de mètres carrés selon le barème suivant :

Équipement du local	Partie principale (m ²)	Dépendances (m ²)
Eau courante	4	2
Gaz installation fixe	2	
Baignoire	5	5
Douche	4	4
Lavabo	3	3
WC	3	3
Raccordement au réseau d'égout	3	
Vide-ordures	3	
Chauffage central	2	2

L'ensemble des équivalences superficielles ajoutées à la surface pondérée constituent la surface pondérée totale du local auquel est appliqué le tarif au mètre carré pour obtenir la valeur locative cadastrale.