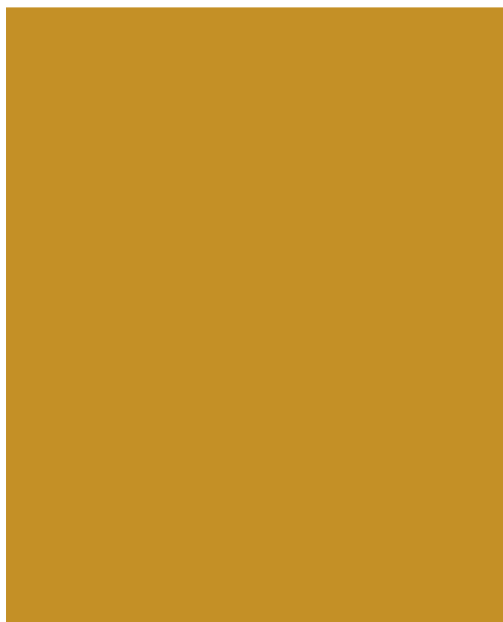




REVISION DES VALEURS LOCATIVES DES LOCAUX PROFESSIONNELS

Article 34 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010

Simulation relative à la révision des valeurs locatives des locaux professionnels Juillet - Août 2015



SOMMAIRE

Introduction.....	8
TITRE 1 - LES ELEMENTS DE CONTEXTE	10

CHAPITRE I – Les grands principes de la réforme / la méthodologie appliquée.....	11
---	-----------

SECTION 1 : Les grands principes de la réforme.....11

- A - L'objectif de la réforme : l'amélioration des bases de la FDL
- B - Les modalités de mise en œuvre de la réforme
- C - Les textes de référence et leurs apports respectifs

SECTION 2 : La méthode appliquée.....15

- A - L'élaboration de « l'avant-projet » par l'administration
- B - Les travaux des commissions départementales et locales

CHAPITRE II – Le déroulement de la comitologie.....	22
--	-----------

SECTION 1 : La constitution des commissions.....22

SECTION 2 : Les travaux des commissions.....23

- A - Le calendrier des travaux
- B - Les travaux des commissions départementales des valeurs locatives des locaux professionnels (CDVLLP)
- C - Les travaux des commissions locales (CCID et CIID)
- D - Les travaux des commissions départementales des impôts directs locaux (CDIDL)
- E - Les résultats des travaux de l'ensemble des commissions départementales et locales

CHAPITRE III – Les modalités de la simulation 2015.....	32
SECTION 1 : Le périmètre des simulations.....	32
A – L'incomplétude des informations sur lesquelles reposent les simulations	
B – Les résultats des simulations	
SECTION 2 : Les options prises pour les simulations.....	36
A - S'agissant des données individuelles utilisées pour les simulations	
B - S'agissant des paramètres d'évaluation utilisés pour réaliser la simulation	
C - S'agissant du calcul du coefficient de neutralisation	
D - S'agissant du calcul du lissage	
TITRE 2 - LES SIMULATIONS VISION USAGERS.....	41
CHAPITRE I – Synthèse des impacts de la révision vision usagers.....	42
SECTION 1 : Les impacts de la révision sur les cotisations des usagers.....	42
A – Présentation générale	
B - Les effets du coefficient de neutralisation	
SECTION 2 : Les raisons pour lesquelles les valeurs locatives augmentent.....	46
SECTION 3 : Les mesures correctives : les travaux de fiabilisation.....	47
A – Les actions déjà réalisées	
B – Les actions en cours	
C – Les actions qui vont être lancées	
CHAPITRE II – Les résultats de la simulation en matière de taxe foncière (TF) et de ses taxes annexes.....	49
SECTION 1 : Résultat des simulations au niveau national.....	49
A - Présentation globalisée des résultats	
B - Présentation affinée des résultats	

C – Les effets du lissage des cotisations

SECTION 2 : Résultat des simulations au niveau d'une sélection de 5 départements.....108

Sous section 1 : Département des Ardennes (08).....108

A - Présentation globalisée des résultats

B - Présentation plus fine des résultats

C – Présentation de quelques résultats sur un panel de locaux

D – Les effets du lissage sur les cotisations

Sous section 2 : Département des Landes (40).....140

A - Présentation globalisée des résultats

B - Présentation plus fine des résultats

C – Présentation de quelques résultats sur un panel de locaux

D – Les effets du lissage sur les cotisations

Sous section 3 : Département du Nord (59).....170

A - Présentation globalisée des résultats

B - Présentation plus fine des résultats

C – Présentation de quelques résultats sur un panel de locaux

D – Les effets du lissage sur les cotisations

Sous section 4 : Département de la Haute-Savoie (74).....199

A - Présentation globalisée des résultats

B - Présentation plus fine des résultats

C – Présentation de quelques résultats sur un panel de locaux

D – Les effets du lissage sur les cotisations

Sous section 5 : Département de Paris (75).....230

A - Présentation globalisée des résultats

B - Présentation plus fine des résultats

C – Présentation de quelques résultats sur un panel de locaux

D – Les effets du lissage sur les cotisations

CHAPITRE III – La cotisation foncière des entreprises (CFE) et ses taxes annexes.....261

SECTION 1 : Résultats des simulations au niveau national.....261

- A - Présentation globalisée des résultats
- B – Les effets du lissage sur les cotisations
- C – Comparaison des effets de la révision entre taxes foncières et cotisation foncière des entreprises

SECTION 2 : Résultats des simulations pour 5 départements.....270

Sous section 1 : le département des Ardennes (08).....270

Sous section 2 : le département des Landes (40).....274

Sous section 3 : le département du Nord (59).....279

Sous section 4 : le département de la Haute-Savoie (74).....284

Sous section 5 : le département de Paris (75).....289

CHAPITRE IV – La taxe d'habitation.....292

SECTION 1 : Résultats des simulations au niveau national.....292

- A – Représentativité des simulations
- B – Les résultats

SECTION 2 : Résultats des simulations par département.....294

- A – Département des Ardennes
- B – Département des Landes
- C – Département du Nord
- D – Département de la Haute-Savoie
- E – Département de Paris

TITRE 3 - LES SIMULATIONS VISION COLLECTIVITES.....296

CHAPITRE I – Synthèse des impacts de la révision vision collectivités.....297

SECTION 1 : Les impacts de la révision sur les ressources fiscales des collectivités.....297

- A – Les impacts du dispositif de lissage
- B – Les impacts de la révision sur la CVAE

SECTION 2 : Les impacts de la révision sur les allocations compensatrices...298

CHAPITRE II – L'impact sur les ressources fiscales.....299

SECTION 1 : L'impact du lissage.....299

Sous section 1 : pour la taxe foncière sur les propriétés bâties.....299

- A – Au niveau national
- B – Au niveau des 5 départements retenus

Sous section 2 : pour la cotisation foncière des entreprises.....310

- A – Au niveau national
- B – Au niveau des 5 départements

SECTION 2 : L'impact en matière de CVAE.....313

- A – Les résultats pour les communes
- B – Les résultats pour les EPCI
- C – Les résultats pour les départements
- D – Les résultats pour les régions

CHAPITRE III – L'impact sur les allocations compensatrices.....319

SECTION 1 : La méthodologie mise en œuvre pour la simulation.....319

SECTION 2 : Les résultats.....319

TITRE 4 - LES AMENAGEMENTS POSSIBLES DE LA REFORME.....321

CHAPITRE I - Les aménagements du dispositif existant.....323

SECTION 1 : Aménagements relatifs au calcul du coefficient de neutralisation.....323

A – Les ajustements sur le coefficient de neutralisation de la taxe foncière et de ses taxes annexes

B – Les ajustements sur le coefficient de neutralisation de la cotisation foncière des entreprises et de ses taxes annexes

C – Les ajustements sur le coefficient de neutralisation de la taxe d'habitation

D – La correction de certains tarifs fixés par les commissions départementales

SECTION 2 : Aménagements relatifs au dispositif du lissage.....325

A – Les ajustements sur le dispositif de lissage en matière de taxe foncière

B – Les ajustements sur le dispositif de lissage en matière de cotisation foncière des entreprises

SECTION 3 : Aménagements rédactionnels sur les évaluations par appréciation directe (paragraphe VI de l'article 34).....326

CHAPITRE II - Les modifications du dispositif existant.....327

SECTION 1 : Le dispositif du « planchonnement ».....327

SECTION 2 : Un système d'abattement de la surface du local pour certaines catégories.....366

SECTION 3 : Revoir l'amplitude de valeurs possibles pour les coefficients de localisation.....366

CHAPITRE III - Les simplifications du dispositif existant.....367

TITRE 5 - LES ANNEXES.....368

INTRODUCTION

L'article 34 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010¹ organise la révision des valeurs locatives des locaux professionnels.

- Cette révision est une opération de grande ampleur à plusieurs titres :

Elle porte sur 3,3 millions de locaux professionnels.

Par définition, cette opération vise à corriger le décrochement très fort existant entre les valeurs locatives utilisées aujourd'hui et les valeurs du marché locatif actuel. En effet, un très long intervalle de temps s'est écoulé depuis qu'ont été fixées les valeurs locatives des locaux professionnels, en 1970.

C'est donc une opération qui a des conséquences financières et économiques non seulement pour les propriétaires de locaux professionnels qui acquittent la taxe foncière (TF) et les exploitants qui utilisent leurs locaux et sont assujettis à la cotisation foncière des entreprises (CFE), mais aussi pour les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre qui perçoivent le produit de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE).

- La mise en œuvre de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels a été voulue selon un cadencement précis, dont les principes ont été fixés par la loi :

Étape 1 : interrogation exhaustive des propriétaires conduisant au classement des locaux dans des catégories selon une nomenclature prédéfinie (*cette étape s'est déroulée entre février et juillet 2013*) ;

Étape 2 : délimitation de secteurs locatifs et création d'une grille tarifaire par secteur par des commissions départementales spécifiquement créées pour cette opération et rassemblant des représentants des élus et des représentants des usagers dans un calendrier encadré (*cette étape, plus longue, s'est déroulée entre août 2013 et devrait s'achever en septembre 2015 pour les derniers départements*) ;

Étape 3 : taxation TF et CFE sur la base la nouvelle valeur locative de chaque local (en l'état actuel des textes, *la première taxation « révisée » est prévue à l'automne 2016*) ;

Étape 4 : afin d'éviter que les règles de détermination de l'assiette des impôts locaux s'écartent à nouveau de la réalité économique et foncière, il est institué un système de mise à jour permanente des valeurs locatives (*le dispositif de récupération des données qui permettront la mise à jour permanente fonctionne depuis début 2015*).

- Les travaux menés par les commissions départementales et les inquiétudes exprimées sur les impacts de la réforme ont démontré la nécessité de réaliser une nouvelle simulation venant compléter les travaux menés lors de l'expérimentation de 2011 sur cinq départements.

1 Modifié par l'article 47 de la LFR pour 2012, par l'article 37 de la LFR pour 2013 et par l'article 32 de la LFR pour 2014.

Cette phase de simulation aura pour conséquence de décaler la mise en œuvre de la révision des valeurs locatives (*de l'automne 2016 à l'automne 2017*²).

Les résultats de ces simulations sont détaillés dans le présent rapport qui, compte tenu de l'importance des variations de valeurs locatives des locaux professionnels constatées, propose un certain nombre de dispositifs qui permettraient à la réforme d'entrer en vigueur sans pour autant entraîner soit une hausse trop forte et trop rapide des impôts des cotisations, soit d'apparents effets d'aubaine pour certains redevables.

2 Ce décalage devrait être officialisé dans le PLFR pour 2015.

TITRE 1 - LES ELEMENTS DE CONTEXTE

CHAPITRE I - LES GRANDS PRINCIPES DE LA REFORME /

LA METHODOLOGIE APPLIQUEE

SECTION 1 : Les grands principes de la réforme

A - L'objectif de la réforme : l'amélioration des bases de la FDL

La valeur locative cadastrale est une notion essentielle de la fiscalité directe locale. Elle représente en théorie le loyer annuel que pourrait produire un immeuble.

Elle sert de base pour le calcul des impositions directes locales : la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), la taxe d'habitation (TH), la cotisation foncière des entreprises (CFE), ainsi que les taxes annexes et additionnelles telles que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe spéciale d'équipement perçue pour la région d'Ile-de-France. Elle est également utilisée pour la répartition du produit de la Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE) entre les collectivités territoriales.

Le système actuel des évaluations permettant le calcul de cette valeur locative atteint ses limites. La référence au marché locatif du 1^{er} janvier 1970, qui constitue la base du système actuel, entraîne deux types de difficultés. D'une part, le montant des valeurs locatives retenu suscite des contentieux de la part des contribuables. D'autre part, la fixité de la référence des valeurs locatives a conduit à déconnecter ces valeurs de la valeur réelle résultant des loyers du marché, entraînant des distorsions dans la répartition de l'impôt.

Afin d'asseoir les impôts locaux sur des bases en phase avec la réalité du marché, une révision des valeurs locatives est devenue nécessaire.

PRECISIONS : Lors de la concertation menée en 2010 avec les associations d'élus et les représentants des professionnels, alors même que la valeur vénale³ présente l'avantage incontestable de constituer un concept plus directement compréhensible pour le contribuable (surtout s'il s'agit d'une valeur vénale réelle résultant d'une vente récente), il a été décidé que la détermination d'une valeur

3 La valeur vénale s'entend de la valeur à laquelle un bien pourrait être vendu dans des conditions normales de marché, c'est-à-dire indépendamment de l'utilisation qui en est faite par son propriétaire ou qui en serait faite par l'acquéreur.

locative administrée⁴ était plus pertinente que le recours à la valeur vénale pour les raisons suivantes :

- pour la grande majorité des locaux, la valeur vénale n'est pas une donnée disponible en gestion pour l'administration fiscale. L'administration a en effet connaissance des valeurs vénales uniquement au moment des mutations à titre onéreux ou gratuit. Or, le taux de rotation moyen de l'ensemble des locaux est d'environ 25 ans. Une prise en compte au fil de l'eau ferait donc coexister deux types d'assiette pour les impôts locaux (valeur vénale et valeur locative). La prise en compte de la valeur vénale en une seule fois nécessiterait quant à elle d'instaurer une obligation déclarative pour l'ensemble des propriétaires de locaux avec toutes les difficultés inhérentes à l'appréciation de la valeur vénale d'un bien (cf. déclaration ISF) ;
- le marché immobilier est cyclique, rendant la valeur vénale volatile. Pour suivre ces aléas, des mises à jour très fréquentes et lourdes en gestion seraient indispensables. Les retournements de conjoncture auraient par ailleurs des conséquences dommageables sur le financement des budgets des collectivités territoriales et EPCI.

B - Les modalités de mise en œuvre de la réforme

a) pourquoi une mise en œuvre en deux temps :

Une révision générale avait été décidée par la loi du 30 juillet 1990 pour l'ensemble des propriétés bâties et non bâties. Les travaux avaient été entièrement réalisés par l'administration fiscale en étroite collaboration avec les collectivités locales, mais les transferts de charge entre contribuables résultant de cette opération sont apparus trop importants, en dépit des travaux réalisés pour en limiter les effets. L'intégration de cette révision n'est donc jamais intervenue.

Compte tenu de l'ampleur et de la complexité de la tâche, et afin d'assurer une mise en œuvre progressive, la concertation de 2010 a donc très rapidement conclu à l'opportunité de procéder par étapes : la réforme devait commencer par porter sur les locaux commerciaux, les bureaux et les activités non industrielles, pour lesquels les distorsions les plus importantes sont aujourd'hui constatées.

Dans un second temps, la réforme concernerait les locaux d'habitation.

b) La participation de représentants des élus et des professionnels

Cette réforme innove par l'association étroite qu'elle instaure avec les représentants des élus (parlementaires, mais également avec les associations d'élus) et les organisations professionnelles et organismes consulaires, tant dans sa conception que dans sa mise en œuvre.

⁴ La valeur locative correspond au loyer annuel théorique que le bien pourrait procurer dans des conditions normales de location.

Durant la phase de concertation de 2010, les représentants des élus notamment ont souhaité qu'un pouvoir décisionnel soit donné à des représentants d'élus locaux et de professionnels pour fixer les paramètres d'évaluation.

L'article 34 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 (voir annexe 1) a donc créé deux commissions départementales, composées de représentants des élus et de représentants des contribuables, spécifiquement dédiées à la révision des valeurs locatives des locaux professionnels et à la détermination des nouveaux paramètres d'évaluation départementaux : la commission départementale des valeurs locatives des locaux professionnels (CDVLLP) et la commission départementale des impôts directs locaux (CDIDL) (voir annexe 2). En outre, les commissions locales (commissions communales et intercommunales des impôts directs, CCID et CIID) déjà existantes sont associées au processus décisionnel pour avis sur les paramètres stabilisés par la première commission départementale (CDVLLP).

Les travaux menés par ces commissions sont détaillés infra.

c) La création d'un coefficient de neutralisation

La volonté de procéder par étapes dans le cadre de cette réforme implique que dans un premier temps, seules les valeurs locatives des locaux professionnels seront révisées et définies avec les nouvelles règles : les règles de détermination des valeurs locatives des locaux d'habitation et des locaux industriels demeureront inchangées. Par voie de conséquence, cela signifie que vont concomitamment participer à un même ensemble de taxation, pour le calcul des bases de taxe foncière et de cotisation foncière des entreprises notamment, des locaux dont la valeur locative est révisée (les locaux professionnels) et des locaux dont la valeur locative reste inchangée (locaux d'habitation, établissements industriels et locaux évalués par barème).

Malgré l'actualisation opérée en 1980 et les revalorisations annuelles effectuées depuis, les valeurs locatives révisées des locaux professionnels sont plus élevées que celles définies par référence au marché de 1970 (en effet, au niveau national, on constate un ratio de 2,87 entre les VL révisées et les VL 1970 actualisées et revalorisées pour 2014). Ainsi, en l'absence de correctif, la révision risquerait de conduire à augmenter la proportion contributive de ces locaux par rapport à celle des autres types de locaux non concernés par la révision, et ainsi à accroître le poids de la fiscalité des locaux professionnels (et symétriquement à diminuer celui des autres types de locaux).

Pour éviter cet écueil, la loi prévoit un mécanisme de neutralisation qui garantit le maintien des proportions contributives après révision, au niveau existant avant la révision, au niveau de chaque collectivité ou EPCI à fiscalité propre, entre deux ensembles de locaux :

- d'une part, les locaux non concernés par la révision (c'est-à-dire ceux pour lesquels la valeur locative restera inchangée) à savoir : les locaux d'habitation, les établissements industriels et les locaux évalués par barème ;
- d'autre part, les locaux professionnels entrant dans le champ de la révision.

Par exemple, si dans une commune avant la révision des valeurs locatives des locaux professionnels, les locaux à usage d'habitation représentent 60 % des bases de la taxe foncière et les locaux professionnels 40 % de ces mêmes bases, les mêmes proportions seront maintenues après la révision.

Le maintien de ces proportions contributives est assuré par l'application d'un coefficient dit de « neutralisation »⁵, qui est donc systématiquement appliqué aux valeurs locatives révisées des locaux professionnels après intégration de la révision.

Les modalités de calcul de ce coefficient sont précisées au chapitre II section 2 du présent titre et les impacts de ce coefficient au Chapitre 1 du titre 2.

C – Les textes de référence et leurs apports respectifs

Pour mémoire, les textes de référence sur lesquels la révision des valeurs locatives se fonde sont les suivants (voir annexe 1) :

- l'article 34 de la loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 organise la révision des valeurs locatives des locaux professionnels (*cadre et contenu de la réforme*) ;

- le décret n° 2011-1267 du 10 octobre 2011 fixe la nomenclature des sous groupes et des catégories de locaux professionnels ;

- le décret n° 2011-1313 du 17 octobre 2011 fixe les coefficients de pondérations applicables à la superficie des locaux professionnels ;

- l'article 37 de la loi n°2012-958 du 16 août 2012 de finances rectificative pour 2012 aménage certaines des dispositions de l'article 34 suite au bilan de l'expérimentation menée en 2011 (*décalage du calendrier : la première taxation en système révisée initialement prévue en 2015 bascule en 2016, mise en place d'un dispositif de lissage lorsque la variation entre la cotisation calculée en système 70 et la cotisation calculée en système révisé est supérieure en montant à 200 € et à 10 %*), *aménagements des modalités de calcul du coefficient de neutralisation (il s'agit principalement d'exclure les locaux industriels du calcul)* ;

- l'article 47 de la loi n°2013-1279 du 29 décembre 2013 de finances rectificative pour 2012 aménage certaines des dispositions de l'article 34 (*champ d'intervention et précisions sur la composition des commissions départementales, aménagements relatifs à l'organisation générale des travaux relatifs à la détermination des nouveaux paramètres d'évaluation et utilisation du coefficient de neutralisation des communes pour le niveau des EPCI*) ;

- le décret n° 2014-745 du 30 juin 2014 (modificatif du décret n° 2013-993 du 7 novembre 2013) portant sur la création et le fonctionnement des commissions départementales ;

5 Deuxième alinéa du paragraphe XVI de l'article 34.

- l'article 32 de la loi n° 2014-1655 du 30 décembre 2014 de finances rectificative pour 2014 acte le décalage d'un an faisant suite à la suspension de la mise en place des commissions départementales au motif des élections municipales de mars 2014 ;

- le décret n° 2015-751 du 24 juin 2015 relatif aux modalités de publication et de notification des décisions prises en vue de la détermination des paramètres d'évaluation des valeurs locatives des locaux professionnels.

Section 2 : La méthode appliquée

L'article 34 de la loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 a fixé les principes de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels :

- la valeur locative est établie en fonction de l'état du marché locatif ;

- dans chaque département il est constitué un ou plusieurs secteurs d'évaluation qui regroupent les communes ou sections cadastrales au sein de communes qui, dans le département, présentent un marché locatif homogène ;

- les propriétés sont classées par sous-groupes et catégories de locaux⁶;

- les tarifs par mètre carré sont déterminés sur la base des loyers moyens constatés dans chaque secteur d'évaluation par catégorie de propriétés ; ces tarifs peuvent être majorés de 1,1 ou 1,15 ou minorés de 0,85 ou 0,9 par application d'un coefficient de localisation destiné à tenir compte de la situation de la parcelle d'assise de la propriété au sein du secteur d'évaluation ;

- la nouvelle valeur locative d'un local est obtenue par l'application d'un tarif par mètre carré à sa surface pondérée. La surface pondérée d'un local est obtenue à partir de la superficie de ses différentes parties réduite, le cas échéant, au moyen de coefficients fixés par décret⁷ pour tenir compte de leur utilisation et de leurs caractéristiques physiques respectives.

Ces différents principes fixés par la loi ont structuré la méthodologie appliquée par la DGFIP pour établir les nouveaux paramètres d'évaluation, à savoir : les secteurs locatifs homogènes, les tarifs de chaque catégorie de locaux au sein de chaque secteur locatif et les coefficients de localisation à appliquer.

Cette méthodologie a été testée sur 5 départements dans le cadre d'une expérimentation qui a eu lieu en 2011. Dans le cadre de la généralisation, elle a été reprise afin d'élaborer « l'avant-projet » et de le soumettre aux commissions départementales en tant que document de travail « entrant ».

6 Voir : le décret n° 2011-1267 du 10 octobre 2011 fixe la nomenclature des sous-groupes et des catégories de locaux professionnels.

7 Voir : décret n° 2011-1313 du 17 octobre 2011 qui fixe les coefficients de pondérations applicables à la superficie des locaux professionnels.

Sur la base de cet « avant-projet », les commissions départementales et locales ont pu déterminer de manière itérative les nouveaux paramètres d'évaluation lors de réunions de travail techniques pilotées par la DGFIP.

A- L'élaboration de « l'avant-projet » par l'administration

Pour déterminer les secteurs locatifs homogènes ainsi que les tarifs catégoriels, trois informations principales ont été collectées par l'administration auprès des propriétaires pendant la campagne déclarative de 2013 :

- la catégorie à laquelle le local dont ils sont propriétaires se rattache (MAG1, CLI3, BUR2 ...) ;
- le loyer annuel lorsque le local était loué (loyer correspondant au local nu hors équipements éventuels, hors charges et hors taxes) ;
- la surface totale du local (en distinguant les surfaces principale, secondaire couverte, non couverte et les parkings).

a) La détermination du nombre de secteurs locatifs homogènes

Cette étape a consisté à définir au sein d'un département un certain nombre de « secteurs » locatifs homogènes, c'est-à-dire de secteurs géographiques au sein desquels les loyers sont de niveau comparable.

Point d'attention : Un secteur locatif homogène donné peut être constitué de différentes zones géographiques non contiguës. C'est l'homogénéité du niveau des loyers qui caractérise un secteur et non pas l'unité géographique (voir annexe 3 fiche 1 le découpage en secteurs des 5 départements).

La détermination des secteurs locatifs homogènes s'appuie nécessairement sur les seuls locaux donnés en location et donc disposant d'un loyer, c'est-à-dire ceux pour lesquels à la fois une surface et un loyer ont été déclarés par le propriétaire. Il est ainsi possible de calculer un tarif moyen au m² et d'en déduire les secteurs géographiques présentant des tarifs homogènes.

Pour que le système demeure compréhensible et gérable, la méthode mise en œuvre par la DGFIP repose sur le principe suivant (principe testé en 2011) : le nombre de secteurs locatifs définis dans un département et leur situation sont les mêmes pour toutes les catégories de locaux. Pour que ces secteurs soient statistiquement pertinents, le choix a été donc fait d'assurer ce découpage initial sur la base de la catégorie de locaux la plus représentée en nombre de locaux dans le département.

Pour l'ensemble des départements, la catégorie de locaux la plus représentée en nombre est la catégorie MAG1 « boutiques et magasins sur rue ».

La dispersion des loyers des locaux MAG1 dans les différentes zones géographiques de chaque département a permis de définir le nombre de secteurs à retenir, et les intervalles de tarifs associés à chacun. Pour assurer une représentativité correcte au sein de chaque secteur d'évaluation, il a été décidé de ne créer un secteur que s'il présentait un nombre suffisant de locaux. La proportion de locaux jugée comme suffisante a été fixée à 10 % du nombre total de locaux de la catégorie la plus

représentée (c'est-à-dire des MAG1). Toutefois, les travaux des commissions ont pu aboutir dans certains cas à des secteurs locatifs comprenant moins de 10 % des locaux MAG1 du département.

b) Le rattachement de chaque commune à un (ou à plusieurs) secteur(s) locatif(s) homogène(s)

La deuxième étape a consisté à étudier la situation des loyers des locaux **MAG1** dans chaque commune afin d'en connaître la dispersion. Deux cas de figure pouvaient alors se présenter :

- le niveau des loyers dans une commune était très homogène⁸ : toute la commune a alors été classée au sein d'un même secteur locatif ;
- le niveau des loyers n'était pas homogène (présentait une forte dispersion au sein de la commune) : la commune a alors été découpée en plusieurs secteurs locatifs. Ce découpage « infra-communal » a été réalisé au niveau de la section cadastrale⁹. La dispersion des loyers des locaux de la commune a ensuite été étudiée section par section, chaque section étant susceptible d'être rattachée à un secteur locatif différent.

La section cadastrale a été retenue car elle est apparue lors de l'expérimentation menée en 2011 comme un niveau suffisamment fin pour permettre des rattachements très précis à des secteurs locatifs distincts. A titre d'illustration, une section correspond, dans des zones fortement urbanisées, à un bloc de rues. Paris, par exemple, est divisé en 1 388 sections cadastrales.

Sur la base de ces travaux, chaque commune (ou section cadastrale au sein de la commune) a donc été classée dans un secteur géographique, en fonction de la valeur moyenne des loyers au m² pondéré constatée dans son ressort pour la catégorie MAG1.

PRECISIONS : En pratique, toutes les communes (ou sections cadastrales) ne contenaient pas des locaux de la catégorie MAG1 loués à des conditions de prix normales, ou n'en disposaient pas en nombre suffisant (moins de 2) pour représenter un échantillon statistique cohérent. C'est notamment le cas dans certaines zones rurales qui sont dépourvues de commerces. Or il est indispensable de les rattacher à un secteur pour être en mesure, le cas échéant, de déterminer la valeur locative des locaux professionnels qui s'y installeraient.

Ces cas ont donc été traités par la méthode dite « de capillarité ». Cette méthode permet d'affecter à une commune (ou une section cadastrale) un secteur géographique, sur la base du classement des différentes communes (ou sections cadastrales) limitrophes, en pondérant le secteur de rattachement de chaque commune (ou section) contiguë par la longueur de sa frontière partagée avec la commune (ou section) à classer. A titre illustratif, on peut parler d'une méthode de classification « par buvard », c'est-à-dire que selon cette méthode, la classification des communes

⁸ Les loyers sont considérés homogènes si et seulement si au moins 75 % des locaux de la catégorie la plus représentée (c'est à dire des MAG1) ont un loyer au m² pondéré individuel qui ne s'éloigne pas du loyer moyen au m² communal de plus ou moins 30 %.

⁹ La section cadastrale est la portion du territoire communal représentée au plan cadastral sur une ou plusieurs feuilles ayant reçu une dénomination particulière et concourant à l'identification des parcelles.

(ou sections) comportant des locaux professionnels se propage aux territoires alentours qui n'en comportent pas.

Au final, chacune des communes du département (ou sections cadastrales lorsque la commune nécessite un découpage infra-communal) a donc bien été classée au sein d'un des secteurs définis en amont.

c) La détermination d'un tarif au mètre carré pour chaque catégorie de local au sein de chaque secteur

Une fois les secteurs du département identifiés et chaque commune affectée à un secteur (ou découpée en plusieurs secteurs), la troisième phase a consisté à établir les différentes grilles tarifaires.

Un tarif a été calculé pour chaque catégorie de local au sein de chaque secteur locatif, soit un jeu de 38 tarifs¹⁰ par secteur locatif (voir annexe 3 les grilles tarifaires des 5 départements).

PRECISIONS : Dans chaque département, à la suite des travaux des commissions (voir infra), toutes les catégories de locaux ont donné lieu à détermination d'un tarif même en l'absence de loyers pour certains secteurs.

L'article 34 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 prévoit en effet qu'en l'absence de loyer des tarifs peuvent être déterminés « *en s'appuyant sur les tarifs des autres catégories du même sous-groupe dans le même secteur ou, à défaut, sur les tarifs de la même catégorie ou des autres catégories du même sous-groupe dans des secteurs présentant des niveaux de loyers similaires, dans le département ou dans un autre département* ».

d) La détermination d'un coefficient de localisation

Le coefficient de localisation prévu par la loi est destiné à tenir compte de la situation de la parcelle d'assise de la propriété au sein d'un secteur d'évaluation. Le coefficient de localisation peut prendre cinq valeurs : 0.85, 0.9, 1, 1.10 et 1.15 (voir annexe 3 les coefficients de localisation sur les 4 départements).

Par défaut, et pour garantir la neutralité de ce dispositif avant que les travaux des commissions ne débutent, l'administration a fixé ce coefficient à 1 pour tous les locaux professionnels dans les avant-projets. Seules les commissions départementales ont, le cas échéant, décidé d'appliquer des coefficients de localisation dans leur département (le cas échéant sur propositions des commissions locales CCID et CIID).

L'application d'un coefficient de localisation entraîne que les tarifs par mètre carré des catégories de tous les locaux professionnels situés sur la parcelle seront :

10 La 39^{ème} catégorie EXC1 correspond aux locaux évalués par appréciation directe. Elle ne donne donc pas lieu à fixation d'un tarif au m².

- diminués de 10 % si le coefficient de localisation est égal à 0.9 (et de 15 % s'il est égal à 0.85) ;
- augmentés de 10 % si le coefficient de localisation est égal à 1.10 (et de 15 % s'il est égal à 1.15).

B - Les travaux des commissions départementales et locales

Les travaux menés par les représentants des élus et des professionnels ont tous débuté avec la remise par les directions locales de la DGFIP de « l'avant-projet » confectionné conformément à la méthodologie détaillée supra, et d'un certain nombre d'autres documents d'information.

a) Documents composant « l'avant-projet » de l'administration

S'agissant de la détermination des secteurs locatifs homogènes, « l'avant-projet » de chaque département était composé des documents suivants :

- *une carte départementale* : ces cartes permettaient de visualiser la répartition des secteurs locatifs homogènes au niveau du département. Les secteurs locatifs aux tarifs (c'est-à-dire aux loyers) les moins chers figuraient en vert ou en jaune, tandis que les plus élevés figuraient en brun ou en rouge.
- *les cartes des communes en cas de découpage en secteurs multiples* : ces cartes permettaient de visualiser la répartition des différents secteurs locatifs au niveau des communes traitées en « infra communal ». Les secteurs locatifs correspondant aux loyers les plus bas figuraient en vert ou en jaune, tandis que les plus élevés figuraient en brun ou en rouge.
- *la liste des communes et des sections par secteur d'évaluation* : cette liste correspondait à la traduction sous forme de tableau exhaustif des informations portées sur les cartes départementales et communales et relatives aux secteurs locatifs homogènes.

S'agissant de la détermination de la grille tarifaire, « l'avant-projet » de chaque département était composé des documents suivants :

- *une première partie de la grille* : figuraient dans cette partie de grille, les catégories qui présentent assez de locaux (au moins 4 pour la catégorie au sein du secteur) et de loyers pour déterminer un tarif au sein des différents secteurs ;
- *une deuxième partie de la grille* : figuraient dans cette partie de grille, les catégories qui présentent un nombre insuffisant de locaux (de 1 à 4 pour la catégorie au sein du secteur) et de loyers associés pour déterminer un tarif s'appuyant sur un échantillon robuste ;
- *une troisième partie de la grille* : figuraient dans cette partie de grille les catégories représentées au sein des secteurs mais pour lesquelles il n'y a aucun loyer permettant de déterminer un tarif ;
- *une quatrième partie de grille* : figuraient dans cette partie de grille les catégories non représentées (ou pour lesquelles aucune déclaration n'avait été souscrite à fin juin 2014) dans le secteur, et pour lesquelles il n'a pas été possible de déterminer un tarif.

b) Documents destinés à donner des informations ou des données de référence

En complément de « l'avant-projet » de l'administration, certains documents ont été également fournis aux commissions, notamment *la fiche d'impact départementale* qui permettait de visualiser globalement les impacts de la révision dans le département pour chaque catégorie de locaux (« gagnants/perdants »).

En outre, des *éléments de référence départementaux et nationaux en terme de tarifs* ont été mis à disposition des directions locales de la DGFIP. En effet, ces informations pouvaient être utiles comme éléments de cadrage afin de fixer des tarifs pour des catégories de locaux dont les loyers ne sont pas connus au sein du département (3^{ème} et 4^{ème} parties de la grille tarifaire notamment).

PRECISIONS : Ce sont les directions locales de la DGFIP qui ont eu la charge de présenter la méthodologie de la révision des valeurs locatives ainsi que l'avant-projet devant les commissions départementales. Elles ont donc été amenées à étudier de manière très détaillée cet « avant-projet » et tous les documents « entrants » quelques semaines avant le début des réunions des commissions.

Cette étape de préparation, particulièrement importante, a fait l'objet d'un dispositif de soutien hors norme et très anticipé par l'administration centrale de la DGFIP de manière à assurer une homogénéité dans la présentation faite devant les commissions sur l'ensemble du territoire : formations, visio et audio conférences, réunions bilatérales entre chaque équipe départementale et l'équipe pilote du chantier révision au niveau de la direction générale, fourniture d'un certain nombre d'outil d'aide à l'analyse.

Des supports de communication sur les objectifs de la réforme et sur la méthodologie ont été livrés aux directions locales qui les ont utilisés lors des réunions des commissions départementales (annexe 2 fiche 6) et des commissions locales (annexe 4 fiche 3).

c) Le rôle de chaque commission départementale ou locale

La commission des valeurs locatives des locaux professionnels (CDVLLP) a eu un rôle décisionnel sur la validation des paramètres d'évaluation qui lui ont été proposés par l'administration, à savoir : la délimitation des secteurs d'évaluation, les tarifs de la grille tarifaire, les parcelles sur lesquelles s'applique un coefficient de localisation. La CDVLLP devait transformer « l'avant-projet » de l'administration en « projet de la CDVLLP ».

A l'issue de deux mois de travaux, la loi prévoit que le projet de la CDVLLP soit ensuite soumis pour avis aux commissions locales du département : les **commissions communales des impôts directs (CCID)** ou **commissions intercommunales des impôts directs locaux (CCID)**.

La CDVLLP ne valide en effet définitivement son projet que si toutes les CIID et CCID lui ont donné un avis favorable dans le délai légal d'un mois. Dans le cas contraire, c'est-à-dire si une ou plusieurs CCID ou CIID ont exprimé un avis défavorable sur l'un ou l'autre des paramètres (sectorisation, tarifs ou coefficients de localisation), la CDVLLP doit parvenir à un consensus avec les commissions locales. La loi prévoit un nouveau délai d'un mois pour parvenir à ce consensus.

En cas de désaccord persistant entre la CDVLLP et au moins une CIID ou CCID du département, la **commission départementale des impôts directs locaux (CDIDL)** doit être saisie. Cette deuxième commission départementale a un mois pour valider définitivement les nouveaux paramètres départementaux. Son rôle, à l'identique de la CDVLLP, est décisionnel et elle peut intervenir sur l'ensemble des paramètres, y compris ceux sur lesquels un consensus était constaté : la délimitation des secteurs d'évaluation, les tarifs de la grille tarifaire, les parcelles sur lesquelles s'applique un coefficient de localisation.

En cas d'impossibilité pour la CDIDL de parvenir à un projet stabilisé, c'est au Préfet qu'il revient de finaliser un projet (c'est-à-dire : les secteurs d'évaluation, les tarifs et les coefficients de localisation).

PRECISIONS :

- Dans les faits, les CDIDL se sont largement appuyées sur les décisions prises par les CDVLLP et sur les avis déposés par les CCID et CIID.
- Chacune des décisions prises par la CDVLLP ou par la CDIDL a été formalisée par un procès-verbal (voir modèles en annexe 2 fiche 4).

CHAPITRE II – LE DEROULEMENT DE LA COMITOLOGIE

Lors de la concertation qui s'est tenue en 2010, la participation des représentants des élus et des professionnels paraissait la condition incontournable pour la réussite de « cette » révision.

L'article 34 de la loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 a donc créé deux commissions départementales dédiées à ce chantier. Les modalités de création et de fonctionnement de ces commissions départementales sont détaillées dans le décret n°2014-745 du 30 juin 2014 (modificatif du décret n° 2013-993 du 7 novembre 2013).

Cette phase de consultation a pu être menée à son terme sur l'ensemble du territoire (à l'exception de Paris et Mayotte pour lesquels les travaux sont encore en cours). Tant la création des commissions départementales que le déroulement des travaux de ces commissions se sont globalement bien déroulés.

On peut cependant distinguer des réactions assez différentes :

- des travaux de CDVLLP en phase de stabilisation du projet qui ont assez souvent été difficiles, avec une faible participation des représentants des élus et des oppositions de principe à la réforme exprimées parfois assez vivement ;
- des travaux d'examen des avis des CCID et CIID par les CDVLLP puis des travaux des CDIDL qui se sont déroulés dans un climat serein et très constructif, malgré les délais très contraints.

SECTION 1 : La constitution des commissions

Initialement, dans la foulée de la campagne déclarative de 2013, la loi prévoyait que les commissions départementales (CDVLLP) débutent leurs travaux début janvier 2014. Le décret en Conseil d'État n°2013-993 du 7 novembre 2013 détaillait les modalités de création et de fonctionnement de ces commissions.

Le 9 décembre 2013, le Ministre délégué chargé du budget a pris la décision de suspendre la création, - et donc les travaux - des commissions départementales du fait des élections municipales intervenant en mars 2014. La reprise du processus de création des commissions départementales n'a

pu redémarrer que tout début juillet 2014, puisqu'il a fallu attendre la publication d'un second décret d'application, pris en Conseil d'État (décret n°2014-745 du 30 juin 2014 modifiant le décret n°2013-993 du 7 novembre 2013), second décret rendu nécessaire pour encadrer juridiquement le décalage des opérations.

Le processus de création des commissions départementales a été particulièrement long (juillet – fin octobre 2014) : les opérations ont en effet consisté dans un premier temps à envoyer des courriers-types à l'ensemble des institutions ou organismes représentatifs des élus et des propriétaires de locaux professionnels afin de recueillir les noms des candidats souhaitant participer aux commissions départementales. Les préfets ont validé la composition des commissions en publiant des arrêtés préfectoraux au plus tard le 31 octobre 2014.

Certaines directions locales de la DGFIP ont d'ailleurs rencontré d'importantes difficultés pour recueillir les noms des candidats. La procédure de désignation d'office a trouvé à s'appliquer pour un tiers des commissions départementales s'agissant de représentants des élus (35 CDVLLP sur 101, et 34 CDIDL sur 101). Cette désignation d'office concernait majoritairement des représentants des Maires et de représentants des EPCI.

SECTION 2 : Les travaux des commissions

A - Le calendrier des travaux

Le décret prévoyait que les premières réunions des CDVLLP devaient intervenir avant le 24 novembre 2014 afin d'élire leurs président et vice-président et que les avants projets de l'administration devaient être présentés aux membres de ces commissions le 1^{er} décembre 2014 au plus tard.

Dans ces conditions et compte tenu du phasage¹¹ des travaux de validation des différents niveaux de commission tel qu'il est prévu dans la loi, les paramètres d'évaluation (grilles tarifaires et sectorisation) auraient dû être définitivement validés fin mai 2015 au plus tard.

Dans les faits, ce calendrier n'a pas pu être tenu car les travaux des commissions départementales (CDVLLP et CDIDL) ont été suspendus plusieurs semaines - après les élections des conseils départementaux des 22 et 29 mars 2015. Les délais de désignation des représentants des nouveaux conseils départementaux au sein des commissions (parfois cumulés avec la nécessité de renouveler certaines commissions locales suite à des annulations d'élections municipales ou du fait de la création de nouveaux EPCI à fiscalité professionnelle unique - EPCI soumis au régime fiscal prévu à l'article 1609 nonies C du CGI) ont eu pour conséquence de repousser à début juin 2015 la reprise des travaux de la plupart des départements.

¹¹ A savoir : 2 mois de travaux pour les CDVLLP, 1 mois de travaux pour les CCID et CIID, 1 mois de recherche de consensus entre les CDVLLP et les CCID et CIID, 1 mois de travaux pour la CDIDL, puis décision du préfet en bout de processus.

- **B - Les travaux des commissions départementales des valeurs locatives des locaux professionnels (CDVLLP)**

L'examen par les CDVLLP des avant-projets présentés par l'administration a globalement porté ses fruits : sur les 101 CDVLLP, seules 6 CDVLLP¹² ont conservé l'avant-projet de l'administration.

Ceci démontre que, dans la quasi-totalité des cas, les CDVLLP se sont emparées du sujet et ont apporté des modifications à l'avant projet de l'administration, de plus ou moins grande portée. Cette appropriation est donc très positive pour une réforme de cette ampleur et de cette sensibilité.

PRECISIONS : l'administration fiscale, présente lors des réunions de la CDVLLP, n'avait en revanche aucun rôle décisionnel (les représentants de l'administration ne pouvaient pas voter pour ou contre les décisions des autres commissaires).

Le projet « sortie de CDVLLP » est donc la résultante des décisions prises par les représentants des élus et des professionnels présents.

Pour autant, plusieurs points négatifs méritent d'être relevés s'agissant de cette étape :

- la faible mobilisation des élus, et corrélativement, les situations d'absence de quorum qui ont obligé la reconduite de certaines réunions et la part prépondérante prise par les représentants des professionnels dans ces commissions (voir détail dans l'annexe 2 fiches 1 et 2).

- les craintes des commissaires portant sur la soutenabilité des transferts de charges fiscales entre les propriétaires de locaux professionnels, qui a été soulignée de façon plus ou moins accentuée selon les départements et ce parfois même avant que les travaux des commissions aient été finalisés. En particulier, une réforme fondée sur les loyers de marché est jugée insoutenable pour le petit commerce de centre-ville.

Cette dernière critique a été largement alimentée par les fiches d'impact départementales transmises aux commissions, qui mettaient en évidence, sur une base départementale, les transferts potentiels entre catégories de locaux. Ces documents étaient de simples documents d'information, élaborés d'ailleurs sur la base de données non exhaustives, destinés à lancer les discussions, et illustrant notamment les déséquilibres entre les valeurs locatives en référence 1970 et celles révisées sur la base des loyers réels. Dans un nombre non négligeable de situations, les fiches d'impact montraient les catégories liées aux supermarchés et hypermarchés (MAG5, et MAG4) comme grandes gagnantes.

Ces craintes ont conduit naturellement un certain nombre de représentants des élus ou des professionnels à demander lors des réunions des commissions, directement à la Direction locale voire au Ministre, une documentation plus précise, allant jusqu'à la détermination de la variation de cotisation contribuable par contribuable, cette exigence – légitime - étant inatteignable pour la DGFIP à ce stade des travaux, et comme on le verra plus tard, même après ces travaux.

12 Il s'agit des directions suivantes : 05, 41, 75, 79, 91 et 976.

Les 95 CDVLLP qui ont déterminé de nouveaux paramètres d'évaluation à partir de « l'avant-projet » de l'administration ont majoritairement travaillé sur la délimitation de la sectorisation (nombre de secteurs dans le département et rattachement des communes ou sections de commune au secteur locatif ad hoc) et sur la validation ou le complément de la grille tarifaire. Elles n'ont en général pas déterminé de coefficients de localisation considérant que les commissions locales (CCID/CIID) étaient plus légitimes à fixer d'éventuels coefficients de localisation sur leur périmètre.

Seules 23 CDVLLP sur 101 ont procédé à la mise en œuvre de coefficients de localisation lors de cette première phase.

C - Les travaux des commissions locales (CCID et CIID)

Les commissions locales, contrairement aux CDVLLP qui ont un rôle décisionnel, n'ont eu qu'un avis à formuler sur le projet élaboré par la CDVLLP.

La participation des CCID et CIID a toutefois été satisfaisante : 21,9 % des CCID et 67,7 % des CIID ont fait un retour sur le projet qui leur était soumis (voir annexe 4 fiche 2).

Les CCID et CIID ont principalement demandé des modifications de périmètres de secteurs et la prise en compte de coefficients de localisation. Peu d'entre elles ont souhaité modifier le nombre de secteurs ou les tarifs.

Ainsi parmi 1 552 demandes de modifications émanant des CCID/CIID :

- 7 % portaient sur la modification du nombre de secteurs,
- 58 % portaient sur des demandes de modifications de secteurs de rattachement,
- 8,6 % portaient sur des tarifs,
- et 26,4 % portaient sur la mise en place de coefficients de localisation¹³.

La principale difficulté rencontrée par les commissions locales lors de cette consultation portait sur l'absence de documentation spécifique à la commune ou à l'intercommunalité. Cette situation a été vécue par certains élus locaux comme une carence de l'administration alors que la documentation qui leur avait été transmise s'inscrivait simplement dans la logique de la révision prévue par l'article 34 de la LFR pour 2010 : tandis que dans le système actuel les valeurs locatives sont déterminées par comparaison avec un local choisi dans la commune ou dans une commune similaire, les nouveaux paramètres d'évaluation correspondent à des marchés locatifs déterminés à l'échelle du département.

Cette nouvelle approche, novatrice, a été difficile à expliquer aux commissaires des CCID et des CIID. Dès lors qu'il n'était pas possible matériellement à l'administration d'assurer une présence auprès de toutes les CCID et CIID, les directions locales ont organisé des réunions d'information à destination des élus (maires et adjoints) afin d'expliquer la réforme et le rôle qu'ils avaient à jouer. En outre, une

13 Pour les coefficients de localisation, une demande peut porter sur une liste de plusieurs parcelles voire des sections ou communes entières.

documentation explicative détaillée a été mise à disposition de toutes les commissions locales (cf. annexe 4 fiche 3).

D - Les travaux des commissions départementales des impôts directs locaux (CDIDL)

Seuls trois départements ont vu le projet de la CDVLLP validé par l'ensemble des CCID et CIID (la Somme, la Haute-Corse et la Réunion). Pour tous les autres départements, le projet de la CDVLLP n'a pas recueilli l'approbation de toutes les commissions locales, ce qui a nécessité la saisine de la CDIDL.

La loi prévoyait un délai très court (1 mois) pour les travaux des CDIDL qui de ce fait se sont majoritairement concentrées sur les points de désaccord entre les CIID/CCID et la CDVLLP. Tout ce qui avait été validé en amont par la CDVLLP a été quasi systématiquement reconduit (ex : la CDVLLP ayant en général approuvé les coefficients de localisation demandés par les CCID et CIID, la CDIDL n'a pas remis en cause cette décision).

Les points de désaccord entre les CDVLLP et les commissions locales portaient essentiellement sur la sectorisation ou sur la détermination de certains tarifs. Toutefois ces commissions ont pu trancher sans rencontrer de difficultés majeures puisque 99 départements avaient achevé leurs travaux fin août 2015. La plupart du temps, les CDIDL ont confirmé la position de la CDVLLP.

Certaines CDIDL, à l'instar de certaines CDVLLP ont toutefois tenu à annexer au PV final de validation des nouveaux paramètres d'évaluation une motion et/ou des réserves qu'elles souhaitaient apporter compte tenu des impacts manifestes de la réforme sur certains types de locaux (commerces de centre-ville, maisons de retraite, crèches ...).

Les travaux restent en cours dans 2 départements :

- Paris, pour lequel le Préfet est maintenant chargé de fixer les paramètres départementaux d'évaluation, en l'absence de décision de la CDIDL dans le délai qui lui était imparti ;
- Mayotte, où la CDVLLP examine les avis des commissions locales ; par suite la CDIDL sera saisie (des modifications de sectorisation ayant été proposées par certaines CCID).

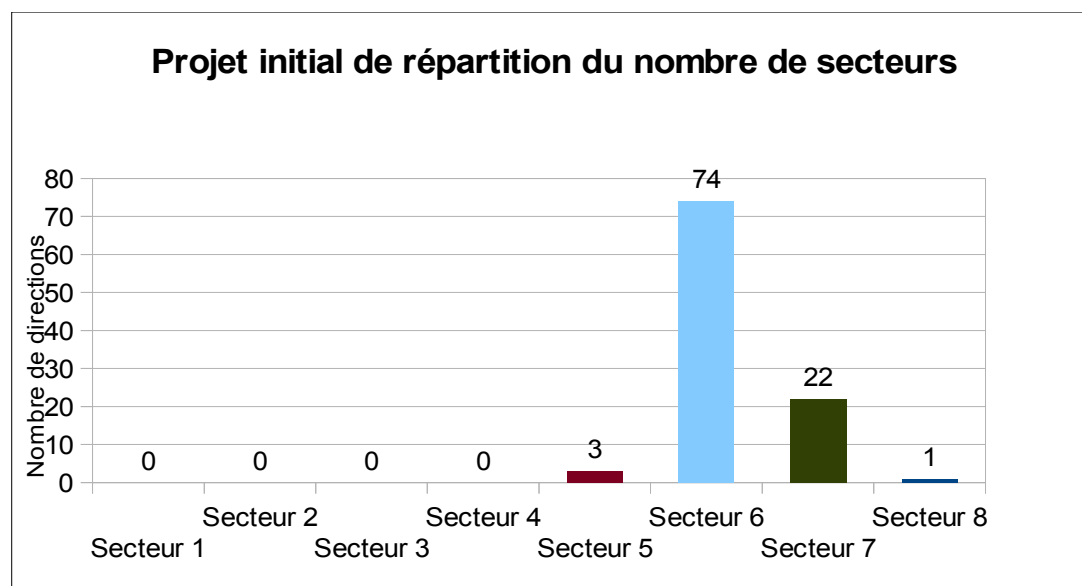
E - Les résultats des travaux de l'ensemble des commissions départementales et locales

A l'issue des travaux menés par les commissions départementales (CDVLLP et CDIDL) et par les commissions locales (CCID et CIID), les nouveaux paramètres d'évaluation présentent les caractéristiques suivantes :

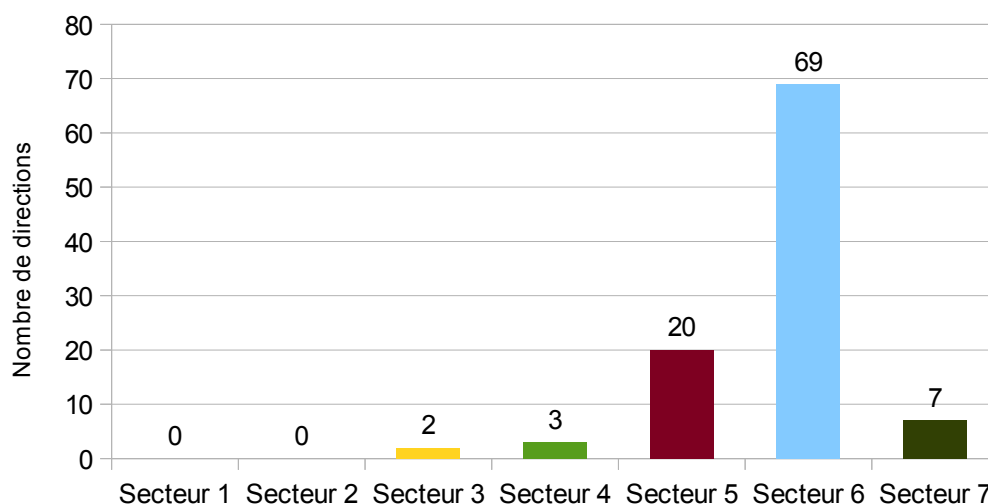
a) en matière de sectorisation : la grande majorité des « avant-projets » de sectorisation (74 départements) comportaient 6 secteurs locatifs homogènes, 22 départements comportaient 7 secteurs, 3 départements en comptaient 5 et 1 seul département¹⁴ comportait 8 secteurs locatifs. Les travaux des commissions ont abouti à modifier de manière sensible cette répartition puisque un tiers des départements (31) a changé le nombre de secteurs locatifs.

14 Département de l'Indre (36)

Désormais, si la grande majorité des départements continue à présenter 6 secteurs locatifs, ceux-ci sont un peu moins nombreux que dans les « avant-projets » de l'administration puisqu'on dénombre 69 départements avec 6 secteurs, 20 départements comportant désormais 5 secteurs¹⁵ et 7 départements¹⁶ en comportant 7. 3 départements¹⁷ présentent uniquement 4 secteurs locatifs et 2 départements¹⁸ seulement 3. Aucune commission n'a souhaité augmenter le nombre de secteurs.



Répartition du nombre de secteurs retenus par les départements



¹⁵ Départements 07,09, 15, 16, 2A, 2B, 22, 23, 27, 32, 34, 43, 46, 47, 58, 65, 70, 79, 95 et 972

¹⁶ Départements 01, 36, 42, 60, 69, 78 et 84

¹⁷ Départements 55, 90 et 973

¹⁸ Départements 48 et 976

PRECISIONS :

- le nombre de secteurs a la plupart du temps diminué suite aux modifications de périmètre de sectorisation décidées par les commissions (ex : telle commune ou telle section de commune est basculée du secteur X au secteur Y). Ces décisions entraînent totalement dans le champ de compétence des commissions tel que fixé par l'article 34 de la loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 ;
- toutefois, il est important de souligner que le fait de diminuer le nombre de secteurs a pour conséquence mécanique de faire augmenter les tarifs des secteurs au sein desquels les locaux d'un secteur plus élevé sont de facto transférés. Ce n'est pas neutre en terme d'impact sur le calcul des nouvelles valeurs locatives.

b) En matière de grille tarifaire : l'article 34 de la loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 prévoit que « les tarifs par mètre carré sont déterminés sur la base des loyers moyens constatés dans chaque secteur d'évaluation par catégorie de propriété.

A défaut, lorsque les loyers sont en nombre insuffisant ou ne peuvent pas être retenus, ces tarifs sont déterminés par comparaison avec les tarifs fixés pour les autres catégories de locaux du même sous groupe du même secteur d'évaluation.

A défaut d'éléments suffisants ou pouvant être retenus au sein du même secteur d'évaluation, ces tarifs sont déterminés par comparaison avec ceux qui sont appliqués pour des propriétés de la même catégorie ou à défaut, du même sous groupe dans des secteurs d'évaluation présentant des niveaux de loyers similaires dans le département ou dans un autre département ».

Lorsque les commissions disposaient de tarifs élaborés à partir d'un nombre suffisant de locaux, elles n'ont en général pas fait de modifications substantielles, conformément au principe fixé par la loi de disposer de « tarifs déterminés sur la base des loyers moyens constatés ». Cependant, ponctuellement certaines commissions départementales, souhaitant éviter les trop fortes baisses de cotisation observées pour certaines catégories (notamment les MAG4 et MAG5), ont pris des décisions d'opportunité, en augmentant le tarif applicable à ces catégories dans le seul but de limiter la baisse de cotisation enregistrée par ces catégories.

Pour les catégories de locaux peu représentées au sein du département ou dont la localisation était particulièrement concentrée, les commissions ont souvent retenu un tarif unique sur l'ensemble des secteurs locatifs du département, défini à partir de l'ensemble des loyers observés pour la catégorie concernée.

Les catégories où cette pratique a été la plus importante sont les suivantes :

Catégories	IND2 (carrières)	SPE5 (terrains de camping 1et 2 étoiles)	SPE4 (terrains de camping 3 étoiles et plus)	ATE3 (chenils, viviers)	CLI4 (thalassothérapie, établissements thermaux)	MAG7 (marchés)	HOT1 (hôtels 4 étoiles et plus)	CLI1 (cliniques et centres hospitaliers)
Nombre de départements utilisant un tarif unique	88	56	52	46	41	37	31	29

c) En ce qui concerne le niveau des tarifs :

Les grandes tendances suivantes peuvent être soulignées au sein de chaque sous-groupe de locaux (voir détail des tarifs en annexe 3 fiche 2) :

SOUS-GROUPE DES MAGASINS ET LIEUX DE VENTE (MAG) :

Les tarifs votés pour la catégorie **MAG1** (*boutiques et magasins sur rue dont la surface est inférieure à 400m²*) restent globalement supérieurs à ceux des catégories **MAG4** (*magasin de grande surface entre 400 et 2 499 m²*) et **MAG5** (*magasin de très grande surface égale ou supérieure à 2500 m²*) traduisant bien une disparité tarifaire entre les zones de centre-ville et périurbaines, et en fonction de l'importance de la surface des locaux.

Remarque : ce phénomène traduit une double disparité tarifaire :

- entre les zones de centre-ville et les zones périurbaines,
- entre les locaux de petite superficie et les autres : les loyers par m² des locaux de superficie importante sont globalement plus faibles que ceux des locaux de petite superficie.

Il s'agit d'une constante du marché locatif que la réforme ne fait que souligner : le loyer d'un local n'évolue pas proportionnellement à sa surface.

Certains départements se détachent des autres avec des tarifs bien plus élevés : ces cas se présentent, en général, dans des villes à forte densité urbaine possédant une économie forte et dynamique (constat principalement dressé sur Paris et en Île-de-France).

Des tarifs uniques sur l'ensemble des secteurs ont été votés par 2 commissions s'agissant des **MAG3** (*magasins appartenant à un ensemble commercial surface inférieure à 400 m²*), par 5 commissions s'agissant des **MAG5** (*magasin de très grande surface égale ou supérieure à 2500 m²*) , 7 commissions s'agissant des **MAG6** (*stations services, stations de lavage et assimilables*), 38 commissions s'agissant des **MAG7** (*marchés*).

Aucune tarification unique n'a été votée pour les MAG1, MAG2 et MAG4.

SOUS-GROUPE DES BUREAUX ET LOCAUX DIVERS ASSIMILABLES (BUR) :

Aucune tarification unique n'a été votée pour les 3 catégories (*BUR1 locaux anciens*, *BUR2 locaux récents* et *BUR3 bureaux présentant des aménagements spécifiques*) de ce sous-groupe.

Les tarifs sont plutôt homogènes d'un département à l'autre.

SOUS-GROUPE DES LIEUX DE DEPÔT OU DE STOCKAGE ET PARCS DE STATIONNEMENT (DEP) :

Des tarifs uniques sur l'ensemble des secteurs ont été votés par 12 commissions s'agissant des **DEP1** (*dépôts à ciel ouvert*), par 1 commission s'agissant des **DEP2** (*dépôts à ciel couvert*), par 8 commissions s'agissant des **DEP3** (*parc stationnement à ciel ouvert*), par 2 commissions s'agissant des **DEP4** (*parcs stationnement à ciel couvert*) et par 20 commissions s'agissant des **DEP5** (*installations de stockage*). L'examen détaillé des tarifs fixés pour les catégories de ce sous-groupe permet de relever certains tarifs vraisemblablement trop élevés, notamment pour la catégorie DEP5, qui peuvent expliquer des variations de cotisations élevées pour les locaux concernés. Ce point sera évoqué ultérieurement dans ce rapport, au niveau du zoom par département.

SOUS-GROUPE DES ATELIERS ET AUTRES LOCAUX ASSIMILES (ATE)

46 commissions ont voté une tarification unique tous secteurs confondus en **ATE3** (*chenils, viviers*).

SOUS-GROUPE DES HOTELS ET LOCAUX ASSIMILABLES (HOT)

31 commissions ont voté une tarification unique sur l'ensemble de leurs secteurs en **HOT1** (*hôtels 4 étoiles et plus*), 4 commissions ont voté une tarification unique s'agissant des **HOT2** (*hôtels 2 ou 3 étoiles*), 5 commissions s'agissant des **HOT3** (*hôtels 1 étoile*), 21 commissions s'agissant des **HOT4** (*foyers, auberges de jeunesse*) et 13 commissions s'agissant des **HOT5** (*hôtels club, villages vacances, résidences hôtelières*). La pratique de la tarification unique a été relativement élevée dans les DOM.

SOUS-GROUPE DES ETABLISSEMENTS DE SPECTACLES, DE SPORTS ET DE LOISIRS (SPE)

Ce sous-groupe regroupe le plus de tarification unique, car le nombre de secteurs créés est souvent trop important au regard de la dispersion ou de la rareté des locaux de ces catégories. Ainsi, 18 commissions ont voté un tarif unique sur l'ensemble de leurs secteurs en **SPE1** (*salles de spectacle, musées*), 9 commissions ont fait de même sur les **SPE2** (*locaux affectés à la pratique d'un sport ou à usage de spectacles sportifs*), 6 commissions sur les **SPE3** (*salle de loisirs*), 52 commissions sur les **SPE4** (*camping 3 étoiles et plus*), 56 sur les **SPE5** (*camping 1 ou 2 étoiles*), 13 commissions sur les **SPE6** (*établissement de détente et bien être*) et 19 sur les **SPE7** (*centres de loisirs, colonies de vacances*).

SOUS-GROUPE DES ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT (ENS)

La moyenne de tarif pratiqué en **ENS1** (*école et institutions privées*) reste inférieure à celle de la catégorie **ENS2** (*établissement d'enseignement à but lucratif*).

18 commissions ont voté une tarification unique tous secteurs confondus en **ENS1**, et 15 s'agissant des **ENS2**.

SOUS-GROUPE DES CLINIQUES ET ETABLISSEMENTS DU SECTEUR SANITAIRE ET SOCIAL (CLI)

Les tarifs élevés pour les différentes catégories de locaux de ce sous-groupe ont souvent poussé les commissaires à voter des tarifs uniques sur le département, compte tenu du fait que l'implantation géographique des établissements n'a pas d'incidence sur les loyers constatés (le secteur de rattachement s'avère neutre sur les loyers). De plus, au vu du faible nombre de locaux présents au sein de ces catégories, la détermination d'un tarif unique permet de l'asseoir sur un échantillon de loyers plus représentatif.

29 commissions ont voté une tarification unique tous secteurs confondus en **CLI1** (*cliniques et établissements hospitaliers*), 10 s'agissant des **CLI2** (*centres de soins, centres médicaux*), 27 s'agissant des **CLI3** (*maisons de retraite*) et 41 pour les **CLI4** (*centre de rééducation, de thalassothérapie, établissements thermaux*).

SOUS-GROUPE DES ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS N'ETANT PAS EVALUES SELON LA METHODE COMPTABLE (IND)

14 directions ont voté une tarification unique tous secteurs confondus en **IND1** (*établissements industriels nécessitant un outillage important autres que les carrières et assimilés*), et 88 directions ont voté une tarification unique tous secteurs confondus en **IND2** (*carrières et assimilés*).

En outre, l'examen des tarifs fixés pour la catégorie IND2 laisse entrevoir certaines situations où les tarifs fixés sont manifestement trop élevés (cf. exemple des Ardennes détaillé supra).

PRECISIONS :

Paris (75) est le département qui a les tarifs (provisaires à ce stade) les plus élevés pour presque toutes les catégories. Les tarifs sont élevés également pour les départements d'Île-de-France.

La Creuse (23) est le département qui a les tarifs minimums les plus faibles de manière majoritaire.

d) En ce qui concerne les coefficients de localisation :

La possibilité de minoration ou majoration des tarifs sur un périmètre restreint offerte par les coefficients de localisation a été très variablement utilisée selon les départements. Toutefois, certains départements ont réellement réalisé des analyses très détaillées, et certaines commissions sont allées jusqu'à fixer des coefficients se dénombrant par milliers.

En cumulé au niveau national, parmi les 99 départements ayant achevé leurs travaux, 52 461 coefficients de localisation ont été entérinés, dont :

- 50 au niveau d'une commune entière,
- 1 019 au niveau d'une section cadastrale entière,
- 51 392 au niveau d'une parcelle cadastrale.

La plupart des départements a fixé des coefficients de localisation au niveau de la CDVLLP, majoritairement durant la phase d'examen des avis des CCID et CIID.

CHAPITRE III – LES MODALITES DE LA SIMULATION 2015

Les simulations réalisées durant l'été 2015 sont destinées à mesurer les principaux effets de la réforme, et, dans cet objectif, à répondre plus précisément au besoin collectif d'affinement des travaux réalisés jusqu'ici.

Elles devraient permettre d'identifier les ajustements qui s'avéreraient nécessaires pour une intégration des valeurs locatives révisées dans les bases de la fiscalité directe locale, ceci dans le but de rendre soutenable la réforme au vu des effets constatés.

Section 1 : Le périmètre des simulations

A – L'incomplétude des informations sur lesquelles reposent les simulations

Les simulations ont été réalisées à partir d'une part, des déclarations des propriétaires relatives aux locaux professionnels, qui décrivent la nature et la consistance de ces locaux (catégorie et surface du local), et, d'autre part, du fruit des travaux des commissions locales réunies depuis l'automne 2014, qui fixent les paramètres collectifs utiles à la taxation, en termes de sectorisation, de tarifs et de coefficients de localisation.

a) les données déclarées

- L'essentiel de l'information a été recueilli lors de la campagne déclarative initiale auprès des propriétaires de locaux professionnels en 2013. Depuis 2013, les services de la DGFIP travaillent sur la fiabilisation/vérification des données déclarées. En 2013 et 2014, il a été demandé aux services de la DGFIP de fiabiliser les déclarations qui comportaient des informations relatives aux loyers car ce sont ces déclarations qui permettaient d'alimenter l'avant-projet de sectorisation et de grille tarifaire (voir II sur la méthodologie).

Depuis début 2015, la fiabilisation concerne également toutes les déclarations dites « sans loyers » de manière à s'assurer de leur qualité. Cette opération de fiabilisation est en cours à date qui peut expliquer certains résultats parfois « extrêmes » (en terme de « gagnants » ou de « perdants ») présentés dans le cadre de ces simulations.

- L'exhaustivité de la collecte n'est cependant pas encore atteinte.

Cette incomplétude, qui peut être chiffrée à environ 10 %, aura une incidence sur la précision des simulations. De manière plus notable, elle peut enlever toute pertinence à des calculs sur des périmètres trop étroits, lorsque le poids des manquants est important. C'est cette raison qui peut expliquer que l'approche communale n'apporte pas la même richesse que l'approche départementale ou nationale. En tout état de cause, c'est une difficulté qui rend sa diffusion

systematique compliquée, certains résultats pouvant même être biaisés du fait de l'étroitesse du périmètre.

La dernière campagne de relance effectuée auprès des propriétaires, effectuée dans le courant du mois de juin, a vocation à permettre, sur le plan juridique, une ultime phase d'évaluation d'office, qui permettra la réalisation en 2016 d'une simulation plus complète et en 2017 la taxation de l'ensemble des locaux professionnels.

- Certains locaux ont été déclarés par les propriétaires comme relevant du sous-groupe des « autres établissements », catégorie EXC 1.

Cette catégorie de locaux regroupe les locaux qui ne relèvent d'aucune des 38 autres catégories en raison de leurs caractéristiques sortant de l'ordinaire. Cette catégorie ne donne pas lieu à établissement d'un tarif catégoriel : les locaux EXC1 font en effet l'objet d'une évaluation individuelle, par la méthode d'appréciation directe (modifiée dans le cadre de la révision), conformément aux préconisations du VI de l'article 34 de la LFR pour 2010 :

« VI.-Lorsque le IV n'est pas applicable, la valeur locative est déterminée par voie d'appréciation directe en appliquant un taux de 8 % à la valeur vénale de la propriété ou fraction de propriété au sens du I, telle qu'elle serait constatée à la date de référence définie au B du IV si cette propriété ou fraction de propriété était libre de toute location ou occupation.

A défaut, la valeur vénale de la propriété ou fraction de propriété au sens du I est déterminée en ajoutant à la valeur vénale du terrain, estimée à la date de référence par comparaison avec celle qui ressort de transactions relatives à des terrains à bâtir situés dans une zone comparable, la valeur de reconstruction à la date de référence de la propriété.

Cette valeur est réduite de moitié pour tenir compte de l'impact de l'affectation de la propriété ou fraction de propriété au sens du I, partielle ou totale, à un service public ou d'utilité générale. »

Une estimation réalisée au niveau national laisse entrevoir un volume maximal de moins de 4 000 locaux relevant effectivement de cette catégorie EXC1. Compte tenu de la lourdeur et de la complexité de ces évaluations, seulement 37 % d'entre eux (1 485 locaux) ont pu faire l'objet de cette évaluation dans un délai compatible avec l'extraction des données à la fin du mois de juin 2015 pour les besoins de la simulation.

Les services locaux de la DGFIP ont ainsi, pour ces 1 485 locaux, déterminé des valeurs vénales réelles ou estimées, et étudié l'opportunité d'appliquer un abattement pour affectation totale ou partielle à un service public ou d'utilité générale.

Point d'attention : la lecture du VI de l'article 34 comporte une ambiguïté rédactionnelle s'agissant du champ d'application de l'abattement pour affectation totale ou partielle à un service public ou utilité générale : si l'esprit initial du texte est clairement d'offrir cette possibilité dans toutes les situations d'évaluation par appréciation directe, la présentation du dernier alinéa peut donner l'impression que cette possibilité est restreinte aux seuls cas d'évaluation par valeur vénale estimée (c'est à dire en ajoutant la valeur vénale du terrain à la valeur de reconstruction de la propriété), et en excluant cette possibilité pour les évaluations par l'intermédiaire d'une valeur vénale réellement constatée. Il est donc proposé une clarification rédactionnelle sur ce point (cf. titre 4).

412 locaux (soit 28 % des 1 485 locaux étudiés) ont donné lieu à application d'un abattement pour service public ou utilité générale.

Il faut souligner que ces locaux sont intégrés pour la première fois aux travaux de simulation réalisés (ils étaient exclus de l'expérimentation de 2011 et des éléments ayant servi de socle aux travaux des commissions départementales). Aussi, un zoom particulier est effectué dans le présent rapport s'agissant de l'évolution des valeurs locatives de ces locaux et des conséquences de la présence de ces locaux sur les autres locaux professionnels (via la neutralisation notamment) : ces locaux concentrent en effet très souvent des valeurs locatives à enjeu et cela a un fort impact sur les équilibres entre les « gagnants » et les « perdants ».

b) les paramètres d'évaluation (sectorisation et grille tarifaire)

S'agissant des paramètres issus des travaux des commissions, ils ont été utilisés dans leur état à l'engagement des simulations (l'extraction informatique des paramètres pour réaliser les simulations a en effet eu lieu dans la semaine du 26 juin 2015), donc au risque que des travaux locaux ultérieurs modifient ces paramètres.

Concrètement, seuls 33 départements¹⁹ ont été traités dans le cadre de la simulation avec les paramètres d'évaluation définitifs (validés par les CDVLLP ou par les CDIDL). Les 68 autres départements ont été traités avec les paramètres stabilisés par leurs CDVLLP (au 26 juin en effet, toutes les CDIDL n'avaient pas achevé leurs travaux).

Outre l'analyse menée au niveau national, il a été décidé de procéder à une analyse plus fine des impacts de la révision sur 5 départements représentatifs, car reflétant la variété des situations rencontrées :

- les Ardennes (08),
- les Landes (40),
- le Nord (59),
- la Haute-Savoie (74),
- Paris (75).

Quatre de ces 5 départements avaient entièrement finalisé le processus de fixation de leurs paramètres d'évaluation :

- les Ardennes (08),
- les Landes (40),
- le Nord (59),
- la Haute-Savoie (74).

Le cinquième département (Paris -75) en revanche, a été traité avec les paramètres de « l'avant-projet » de l'administration puisque ni la CDVLLP, ni la CDIDL n'ont été en mesure de valider les paramètres d'évaluation sur Paris (la décision incombera donc au Préfet).

¹⁹ Voir annexe 3 fiche 5.

B – Les résultats des simulations

Les simulations ont vocation à refléter, dans certaines limites, les évolutions moyennes potentielles des cotisations des redevables et des produits des collectivités. Elles portent sur les impôts locaux impactés par la révision (taxes foncières, contribution foncière des entreprises, cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises s'agissant de la répartition entre collectivités, et marginalement taxe d'habitation s'agissant de locaux professionnels) et tendent à présenter les effets de la réforme tant sur les cotisations des usagers que sur les ressources des collectivités.

a) Pour la taxe foncière :

Les effets de la réforme sont étudiés au niveau de chaque local concerné par la révision.

Des études des variations des cotisations ont été produites à la maille nationale et à la maille départementale. Elles permettent de visualiser, pour chaque catégorie de locaux, la variation moyenne des cotisations, et donc l'augmentation (ou la baisse) moyenne affectant chaque sous-groupe de local et chaque catégorie de local, à l'issue de la période de lissage²⁰.

Afin de mieux identifier et comprendre les effets de transfert entre les « perdants » et les « gagnants » de la réforme, des axes complémentaires ont été mis au point qui sont les suivants :

- analyse des variations de cotisation par tranche de variation (x à y%), afin de pouvoir déterminer si la réforme a des effets différents d'une tranche à l'autre, s'il y a des effets de concentration et si certains locaux affichent une absence de variation de cotisation entre le système 70 et le système révisé ;
- analyse des variations de cotisation en fonction de la taille des communes (nombre d'habitants), afin de déterminer si les impacts de la réforme sont différents selon les typologies de communes ;
- analyse des variations en fonction des activités socio-professionnelles exercées par les occupants afin d'identifier l'incidence de la révision sur certaines d'entre elles. Cette présentation, qui a nécessité d'importants et complexes travaux d'appariement, n'a été possible que sur un nombre limité de locaux²¹ (correspondant à 1,6 millions d'établissements) et non pas sur l'intégralité des 2,5 millions de locaux utilisés dans le cadre des simulations.

Ces axes complémentaires ont été réalisés à la maille nationale ou départementale, car la photographie à la maille communale est souvent déformée du fait de la non exhaustivité des données.

Enfin, cette analyse a été approfondie par l'étude de certains locaux au sein de certaines catégories afin de comprendre les raisons pour lesquelles une importante modification de la valeur locative en système révisé est constatée.

20 Plusieurs chapitres sont consacrés aux effets du lissage : titre 2 chapitres 2 et 3 (vision usagers) et titre 3 (vision collectivités).

21 En effet, ces travaux ont nécessité des appariements entre les informations de gestion de la sphère professionnelle et la documentation cadastrale, ainsi seuls les locaux « fiabilisés » par les Services des Impôts des Entreprises ont pu être pris en compte.

b) Pour la cotisation foncière des entreprises :

Les effets de la réforme sont étudiés non pas au niveau de chaque local concerné par la révision, mais au niveau de tous les établissements redevables de la CFE et au sein desquels au moins un des locaux occupés est concerné par la révision. Cette différence d'approche est intrinsèquement liée à la définition du redevable de cet impôt.

Comme en matière de TF, les simulations de CFE portent sur deux séries d'observations : des observations de caractère général : présentation des résultats en fonction du chiffre d'affaires (CA) de l'entreprise, et par code activité (NACE 21 et 732), et des observations plus fines (présentation des résultats par tranche d'évolution des cotisations et par taille de commune).

c) Pour la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises :

La présentation des résultats est réalisée pour chaque niveau de collectivité : département, EPCI et commune.

d) Pour la taxe d'habitation :

Un peu comme pour la CFE, l'approche local par local n'a pas de sens puisque la taxe d'habitation est calculée pour un redevable à une adresse fiscale de taxation, pouvant regrouper plusieurs locaux (entrant dans le champ de la révision ou pas).

Dans le cadre des présentes simulations, les effets de la réforme ont donc été étudiés par adresse de taxation, donc en cumulant le cas échéant plusieurs locaux concernés par la révision à l'adresse (et non pas obligatoirement individuellement au niveau de chaque local concerné par la révision).

Il convient toutefois pour la TH de souligner le périmètre très restreint des locaux sur lesquels portent les simulations. Très peu de locaux concernés par la révision sont en effet soumis à la taxe d'habitation (voir détail au Titre 2 chapitre IV).

Les études ont essentiellement porté sur la répartition des avis TH dont la cotisation augmente et les avis TH dont la cotisation baisse au niveau national, et sur les 5 départements retenus.

Section 2 : Les options prises pour les simulations

A - S'agissant des données individuelles utilisées pour les simulations

a) Les données de référence en système 70

Elles sont constituées des valeurs locatives en système actuel revalorisées pour 2014, et des taux d'imposition communaux, intercommunaux et départementaux de 2014.

Cette option, qui était incontournable compte tenu du calendrier des simulations, présente quelques effets de bord, notamment celui consistant à ne pas pouvoir visualiser les conséquences de la création au 1^{er} janvier 2015 de la Métropole de Lyon.

En revanche, l'utilisation de données 1970 plus fraîches (juin 2015) que celles utilisées dans les fiches d'impact départementales diffusées au sein des commissions départementales en 2014 permet de limiter le biais dû à l'utilisation d'une base cadastrale actuelle « figée » à la situation des locaux au 1^{er}

janvier 2013. En effet, dans le cadre des travaux de fiabilisation menés par les services fonciers, une proportion importante d'évaluations en système actuel ont déjà été revues.

b) les données révisées déclarées par les propriétaires (surface, catégories) dans le cadre de la campagne déclarative de 2013

Ces données ont été filtrées de manière à éliminer les déclarations aberrantes qui seraient venues « polluer » les résultats.

Ainsi, il a été décidé de supprimer du panel des locaux **tous les locaux qui présentaient une augmentation de surface supérieure à 5**. Pour les catégories **ATE3** (*chenils, viviers*), **CLI1** (*cliniques et hôpitaux*), **DEP1** (*dépôts à ciel ouvert*), **DEP3** (*parkings non couverts*), **DEP4** (*parkings couverts*), **IND2** (*carrières*), **MAG6** (*stations services*), **SPE2** (*établissements et terrains de sport*), **SPE4** (*campings 3 étoiles et plus*) et **SPE5** (*campings 1 ou 2 étoiles*)²² qui correspondent à des locaux pour lesquels les surface peuvent être très importantes, ce filtre de 5 était trop fin et faisait perdre une importante partie de la matière et de l'intérêt des simulations : il a donc été porté à 50 pour ces 10 catégories.

B - S'agissant des paramètres d'évaluation utilisés pour réaliser la simulation

Pour 33 départements (voir annexe 3 fiche 5), il s'agit des données telles qu'elles ont été définitivement arrêtées par les CDVLLP ou les CDIDL. Pour tous les autres départements, il s'agit des paramètres intermédiaires tels que stabilisés par les CDVLLP durant la première phase et transmis aux CCID et CIID (avant travaux de la CDIDL).

C - S'agissant du calcul du coefficient de neutralisation

L'article 34 de la LFR pour 2010 prévoit que le coefficient de neutralisation est égal au rapport entre :

- d'une part, la somme des VL des locaux professionnels situés dans le ressort territorial de la collectivité ou de l'EPCI à fiscalité propre au 1^{er} janvier 2012, après application du coefficient de revalorisation prévu à l'article 1518 bis du CGI pour l'année 2013,
- et d'autre part la somme des VL révisées au 1^{er} janvier 2013 de ces propriétés.

La loi est imprécise : est-ce que les locaux entrant en compte dans le calcul de ce coefficient de neutralisation doivent s'entendre comme l'ensemble des locaux imposés concernés par la révision, ou l'ensemble des locaux concernés par la révision (exonérés et imposés) ?

a) Pour la taxe foncière :

Deux modes de calcul du coefficient de neutralisation ont été testés pour la TF.

- Scénario 1 : calcul sur un périmètre large de locaux : le coefficient de neutralisation a été déterminé en prenant en compte les VL de tous les locaux entrant dans le champ de la RVLLP, qu'ils soient imposés ou exonérés ;

$$\text{Coefficient de neutralisation} = \text{Somme des VL 70} / \text{somme des VL révisées}$$

Cette modalité de calcul du coefficient de neutralisation ne garantit toutefois pas la neutralité de la somme des VL des locaux imposés, et donc la ressource fiscale pour les collectivités (à taux

22 Voir les libellés précis des catégories de locaux au début du chapitre 2.

constants). Cette situation est logique : les valeurs locatives révisées des locaux exonérés n'évoluent globalement pas toujours dans les mêmes proportions que celles des locaux non exonérés.

- scénario 2 : calcul sur un périmètre de locaux restreint aux seuls locaux imposés : le calcul des cotisations révisées a été réalisé en utilisant un coefficient de neutralisation calculé sur les bases d'imposition (seuls locaux imposés).

Coefficient de neutralisation = base imposable en VL 70/base imposable en VL révisée

Cela revient à prendre en compte les VL de tous les locaux entrant dans le champ de la RVLLP et qui aboutissent à une taxation effective (totale ou partielle). Dans ce scénario, tous les locaux n'aboutissant pas à une taxation effective sont exclus du calcul du coefficient de neutralisation, que ces exonérations soient compensées ou non compensées.

Le détail des études menées sur ce point figure en annexe 5 fiche 1.

Ces études démontrent sans ambiguïté que l'option prise de réaliser le calcul du coefficient de neutralisation en TF sur les seuls locaux imposés est la situation satisfaisante, puisqu'il est le seul à garantir l'absence de transfert de la charge fiscale des locaux révisés vers les locaux non révisés et, à taux constants, un niveau constant de ressources fiscales des collectivités.

L'article 34 devra donc être rectifié sur ce point dans le cadre du projet de LFR pour 2015 de fin d'année (cf. titre 4).

b) Pour la cotisation foncière des entreprises

Les locaux professionnels ne donnant pas lieu à imposition « CFE » en l'absence de redevable (c'est-à-dire les locaux vacants) sont exclus du champ du calcul des coefficients de neutralisation CFE.

Toutefois, comme pour la taxe foncière, deux modes de calcul du coefficient de neutralisation ont été testés pour la CFE.

- Scénario 1 : calcul sur un périmètre large de locaux : le coefficient de neutralisation est calculé à partir de la valeur locative des locaux dans le champ de la révision. Dans ce scénario, le périmètre des locaux à considérer est donc celui des locaux entrant dans le champ de la révision qu'ils soient exonérés ou non. Comme dans le scénario 1 pour la taxe foncière, cette modalité de calcul du coefficient de neutralisation ne garantit pas la neutralité de la somme des VL des locaux imposés, et donc la ressource fiscale pour les collectivités et leurs EPCI à fiscalité propre (à taux constants). Les valeurs locatives révisées des locaux exonérés n'évoluent en effet globalement pas toujours dans les mêmes proportions que celles des locaux non exonérés.

- Scénario 2 : calcul réalisé sur les seules VL imposées des locaux : le calcul du coefficient de neutralisation est réalisé à partir des bases des locaux dans le champ de la révision.

Afin de pallier les difficultés qui pourraient apparaître si les ressources des collectivités territoriales et de leurs EPCI à fiscalité propre n'étaient pas garanties, le scénario 2 consiste à déterminer le coefficient de neutralisation comme un rapport de bases imposées avant et après révision, sur le périmètre des locaux imposés, à l'exclusion des locaux exonérés.

En matière de CFE, ce scénario pose toutefois des difficultés non négligeables lorsqu'il s'agit d'appliquer le dispositif de la base minimum prévu à l'article 1647 D du CGI. Ce dispositif permet de s'assurer que chaque redevable contribue pour un certain montant à la couverture des charges de la collectivité. Le montant de cette base minimum est fonction du chiffre d'affaires et son montant fait l'objet d'une délibération par la commune ou l'EPCI à fiscalité propre. Ainsi, si la base d'imposition de l'établissement est inférieure au montant de la base minimum, le redevable est taxé sur cette base minimum.

Dans le scénario 2, le coefficient de neutralisation est calculé et appliqué sur les bases imposables. Dès lors, pour l'application du mécanisme de la base minimum, on compare une valeur locative révisée à un montant de base minimum qui lui-même n'a pas fait l'objet d'un recalibrage. Dans ce scénario, le mécanisme de la base minimum devient dans la plupart des cas totalement inopérant, ce qui accroît de manière importante les effets de la révision sur la CFE.

Les différences entre ces deux scénarii sont illustrées en annexe 5 fiche 2. L'ensemble du rapport repose sur l'option qui a été prise de privilégier pour la CFE le scénario 1, puisqu'il est le seul à garantir l'esprit du dispositif de la base minimum, qui n'a aucunement vocation à être remis en cause.

c) Pour la taxe d'habitation

Comme pour la TF et la CFE, deux scénarii ont été testés :

- Scénario 1 : calcul sur un périmètre large de locaux : calcul d'un coefficient de neutralisation à partir des valeurs locatives brutes.

- Scénario 2 : calcul réalisé sur les seules VL imposées des locaux : calcul d'un coefficient de neutralisation au niveau des bases imposables.

Le scénario 2 garantit les bases des collectivités mais rend inopérant l'abattement général à la base, cet abattement s'appliquant non pas local par local mais par adresse fiscale de taxation.

L'ensemble du rapport repose donc sur l'option qui a été prise de privilégier pour la TH le scénario 1 puisqu'il évite les effets de bord liés à la non opérabilité de l'abattement général à la base. Autre précision importante : le coefficient de neutralisation a été appliqué au niveau de la base relative à chaque avis d'imposition, c'est-à-dire au niveau de chaque adresse fiscale de taxation pour chaque redevable, et non pas au niveau de chaque local étudié.

D - S'agissant du calcul du lissage

L'article 34 de la loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 prévoit que le dispositif de lissage est calculé sur la cotisation de chaque local, et non pas de manière globalisée sur la cotisation globale d'un avis d'imposition. Cette rédaction a tout son sens s'agissant de la taxe foncière, mais pose des difficultés pour la cotisation foncière des entreprises (qui est

calculée non pas local par local mais par établissement) et pour la taxe d'habitation (qui est calculée par adresse fiscale de taxation).

L'objectif du dispositif du lissage étant d'amortir l'augmentation de la cotisation des usagers (ou à l'inverse de ralentir la baisse de la cotisation des usagers, en vue d'une compensation du dispositif), les simulations qui ont été faites reposent sur les options suivantes :

En matière de TF

Les impacts du lissage ont été simulés à partir de calculs réalisés local par local conformément à ce qui est prévu par la loi y compris s'agissant des seuils à partir desquels il est déclenché (différence de cotisation de plus ou moins 200 € représentant plus ou moins 10% de la cotisation initiale).

En matière de CFE

L'option a été prise de calculer le lissage par établissement en matière de CFE. Concrètement, la cotisation totale de l'établissement en système 70 a été comparée avec la cotisation totale de l'établissement en système révisé, étant entendu que l'établissement peut regrouper des locaux révisés et non révisés.

Le pas de lissage tel qu'il est prévu dans la loi (différence de cotisation d'au moins 200 € représentant 10% de la cotisation avant révision) a été déterminé en fonction de simulations réalisées en 2012 et uniquement sur des cotisations de TF. A cette époque, le choix de ce pas de lissage reposait sur l'objectif de lisser en moyenne un local sur deux.

En matière de TH

S'agissant des simulations, il a été décidé comme en CFE que le lissage en matière de TH serait calculé par cotisation de TH, c'est-à-dire par adresse fiscale de taxation pour un redevable donné. La cotisation TH en système 70 a été comparée avec la cotisation TH en système révisé, étant entendu qu'une même adresse peut regrouper des locaux révisés et non révisés (locaux H et P par exemple).

TITRE 2 - LES SIMULATIONS VISION USAGERS

CHAPITRE I – SYNTHÈSE DES IMPACTS DE LA RÉVISION VISION USAGERS

Le présent chapitre a pour objet de synthétiser les constats développés dans les chapitres II, III et IV portant respectivement sur les impacts de la révision en matière de TF, de CFE et de TH. Il aborde également de manière plus globale les grandes typologies de situations rencontrées, chacune d'entre elles devant faire l'objet d'un traitement spécifique.

PRECISION : le périmètre des locaux utilisés pour les simulations sur les différents impôts (TF, TH et CFE) n'est pas strictement identique :

- les **simulations relatives à la taxe foncière** ont été réalisées sur la base des **2,5 millions de locaux** dont les données étaient disponibles fin juin 2015 ;

- les **simulations relatives à la cotisation foncière des entreprises** ont été réalisées sur un sous-ensemble de ces 2,5 millions de locaux représentant **1,6 millions d'établissements** (la différence provient du fait que tous les locaux soumis à la TF ne sont pas obligatoirement imposés à la CFE – locaux vacants notamment – et qu'il n'a pas été possible de faire l'appariement TF-CFE pour certains locaux dans le cadre des simulations) ;

- les **simulations relatives à la taxe d'habitation** portent sur un nombre de locaux très faible (**8 800 locaux**), car très peu de locaux professionnels sont aujourd'hui soumis à la TH.

SECTION 1 Les impacts de la révision sur les cotisations des usagers

A – Présentation générale

Les effets de transferts du fait de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels sont réels. Ils ne sont pas nécessairement identiques pour un même local en taxe foncière (TF) et en cotisation foncière des entreprises (CFE) et a fortiori en TH (au vu du très faible nombre de locaux professionnels concernés par une taxation TH).

Ces effets ont été étudiés selon plusieurs axes (voir le détail dans les chapitres suivants), qui montrent les grandes tendances suivantes au niveau national (à nuancer au niveau de chaque département comme le montrent les illustrations réalisées ensuite sur 5 départements) :

- toutes catégories de locaux confondues, les "gagnants" (ceux qui voient leur cotisation diminuer en moyenne) et les "perdants" (ceux qui voient leur cotisation augmenter en moyenne) s'équilibrent en nombre. Au sein de chaque catégorie de locaux professionnels, certains locaux sont gagnants et d'autres perdants, dans des proportions variables selon les catégories. Il n'y a jamais uniquement des perdants ou uniquement des gagnants au sein d'une même catégorie de locaux.

- les gagnants le sont non pas en raison d'une baisse importante de leur valeur locative révisée par rapport à leur valeur locative actuelle (en effet les valeurs locatives révisées sont quasiment toutes plus élevées que les valeurs locatives actuelles), mais en raison de l'équilibre avant/après révision de la contribution globale des locaux professionnels après application du coefficient de neutralisation. Ainsi les locaux dont la valeur

locative augmente moins vite que la moyenne des locaux du département sont, par l'intermédiaire de l'application du coefficient de neutralisation, gagnants. Les effets de l'application du coefficient de neutralisation ont donc fait l'objet d'un examen particulier (voir infra).

➤ **Pour la taxe foncière et ses taxes annexes**

- Parmi les catégories de locaux "perdants" on trouve - sans surprise - le secteur sanitaire et social (CLI), les établissements d'enseignement (ENS) et les petits magasins situés dans les centres commerciaux (MAG3). En revanche pour les MAG1 « magasins de centre-ville », l'augmentation moyenne de cotisation n'est au niveau national que de 6 % (cette augmentation pouvant toutefois être plus importante sur des périmètres plus restreints, notamment dans les petites communes).

- Parmi les catégories de locaux « gagnantes », on trouve les grandes surfaces hypermarchés et supermarchés (MAG4 et MAG5). Ces locaux ne sont pas gagnants en raison d'une baisse intrinsèque de leur valeur locative, mais exclusivement du fait du coefficient de neutralisation.

- Une part non négligeable des locaux (un peu moins de 350 000 locaux au niveau national) sont de « très grands perdants », c'est-à-dire des locaux pour lesquels on constate une augmentation des cotisations de plus de 100 %. Les raisons de ce phénomène ont été plus particulièrement étudiées et devront faire l'objet d'opérations spécifiques d'examen (voir infra).

➤ **Pour la cotisation foncière des entreprises**

- Parmi les établissements impactés par la révision, ce sont les établissements des entreprises dont le chiffre d'affaires est inférieur à 3 M€ qui supportent en moyenne des augmentations, alors que pour les entreprises dont le chiffre d'affaires est supérieur à 10 M€, les établissements sont, en moyenne, gagnants.

- Pour un local taxé à la fois en TF et en CFE (et ayant la même valeur locative en système 70), les effets de la révision peuvent être différents en TF et en CFE, principalement pour deux raisons :

- en matière de taxe foncière, la valeur locative révisée d'un local va être neutralisée à trois niveaux différents, par application de trois coefficients de neutralisation calculés distinctement : le coefficient de neutralisation déterminé sur le périmètre communal (coefficient utilisé pour neutraliser toutes les bases hormis départementales), le coefficient déterminé sur le périmètre départemental (coefficient utilisé pour neutraliser la base départementale) et le coefficient déterminé pour les seuls locaux imposés à la TEOM sur le périmètre communal (coefficient utilisé pour neutraliser la base TEOM).

En matière de CFE, la valeur locative révisée d'un local n'est neutralisée qu'à un seul niveau, par application d'un unique coefficient de neutralisation déterminé sur le périmètre communal, qui est appliqué pour le calcul de toutes les bases (EPCI ou commune, CCI, CMA...).

Les conséquences de la neutralisation en taxe foncière (décrite au B du présent chapitre) est donc différente de celle liée à la neutralisation en cotisation foncière des entreprises ;

- le périmètre des locaux pris en compte pour la détermination des coefficients de neutralisation en TF et en CFE diffère, tous les locaux taxés à la TF n'étant pas forcément taxés à la CFE (locaux vacants par exemple).

Ainsi, pour environ 700 000 établissements mono-local¹ imposés à la CFE et impactés par la révision, la cotisation de taxe foncière diminuerait globalement de 1 % alors qu'elle augmenterait de 5 % en matière de CFE.

1 Pour être pertinente, la comparaison individuelle cotisation TF versus cotisation CFE ne vaut que pour les établissements imposés à la CFE ne comportant qu'un seul local. Dès lors qu'il s'agit d'entreprises « pluri-locaux » ou de locaux partiellement utilisés pour l'exercice de l'activité (cas de divisions fiscales), le périmètre des locaux taxés en TF et CFE n'est plus identique : ces situations ont été extournées de cette comparaison.

➤ Pour la taxe d'habitation

Les évolutions moyennes des cotisations TH impactées par la révision des valeurs locatives au niveau national, et sur les 5 départements, sont très faibles. Au niveau individuel toutefois, certaines cotisations peuvent subir des augmentations ou des baisses sensibles (principalement au sein de communes où plusieurs locaux professionnels sont imposés à la TH).

B - Les effets du coefficient de neutralisation

Le mécanisme du coefficient de neutralisation a uniquement pour effet de garantir la proportion contributive correspondant à chaque groupe de locaux (locaux professionnels concernés par la révision d'une part, et locaux exclus du champ de la révision d'autre part, notamment locaux d'habitation et établissements industriels).

En revanche, à titre individuel la révision a des effets de transfert de cotisations entre les locaux professionnels (c'est-à-dire que la neutralisation entraîne des « perdants » et des « gagnants » parmi les contribuables relevant du groupe de locaux concernés par la révision).

Le mécanisme du coefficient de neutralisation est simple : au niveau d'une commune, si la somme des valeurs locatives des locaux professionnels avant révision est de 100 000, cette somme restera de 100 000 après révision au niveau des valeurs locatives révisées nettes (après application du coefficient de neutralisation), même si la somme des valeurs locatives révisées brutes est en réalité de 300 000.

A titre individuel, c'est la comparaison du rythme d'augmentation de la VL (VL révisée brute par rapport à la VL 1970 du local) par rapport au rythme moyen d'augmentation constaté pour l'ensemble des locaux professionnels qui va déterminer si un local est in fine « gagnant » ou « perdant » :

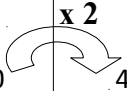
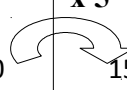
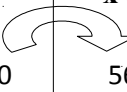
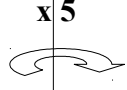
- si un local voit sa valeur locative augmenter plus vite que la Moyenne des locaux, il est « perdant »,
- si un local voit sa valeur locative augmenter moins vite que la Moyenne des locaux, il est « gagnant ».

L'exemple suivant a pour objectif de présenter par un exemple simplifié pourquoi on constate une baisse de cotisation pour une catégorie de locaux alors même que les valeurs locatives révisées de ces locaux augmentent.

Exemple :

Le département A comprend une seule commune avec 3 types de locaux : MAG5 (magasins de très grande surface type hypermarchés), HOT3 (hôtels standard une étoile ou confort identique) et DEP3 (parcs de stationnement à ciel ouvert). Les taux d'imposition 2014 communal et départemental sont respectivement de 20 % et 10 %.

Dans ce cas simplifié, le coefficient de neutralisation départemental est égal au coefficient communal.

Catégorie	Nb de locaux	Somme des VL70* des locaux	Somme des VL révisée des locaux	Somme des cotisations avant réforme ²	Somme des cotisations après réforme ³⁻⁴
MAG5	5	2 000	4 000 	300	120
HOT3	10	3 000	15 000 	450	450
DEP3	100	10 000	56 000 	1 500	1 680
Total		15 000	75 000 	2 250	2 250

* Il s'agit de VL 1970 actualisées et revalorisées pour 2014.

On constate que :

- le produit des cotisations⁵ avant et après révision est bien constant (2 250) par le jeu du coefficient de neutralisation, alors que par ailleurs les valeurs locatives révisées sont toutes en hausse par rapport aux VL 70 (au global elles sont 5 fois supérieures après révision).
- les valeurs locatives pour l'ensemble des locaux ont été multipliées par 5 en moyenne suite à la révision, elles passent de 15 000 en système 1970 à 75 000 en système révisé.
- quelle que soit la catégorie, les valeurs locatives révisées sont supérieures aux valeurs locatives 70. Pour autant tous les locaux ne subissent pas une augmentation de leur cotisation : cela dépend du rythme de progression des VL de la catégorie par rapport à la progression moyenne (x5 dans l'exemple). Par exemple, les locaux de la catégorie MAG5 voient leur cotisation diminuer de 300 à 120, alors que leur VL a été multipliée par 2. Seuls les locaux de la catégorie DEP3 voient leur cotisation augmenter de 1500 à 1680, car leur VL est multipliée par 5,6.

On constate en réalité que dès lors que l'évolution de la VL d'un local (ou d'une catégorie de local) est inférieure à l'évolution moyenne de la VL de l'ensemble des locaux professionnels, ce local (ou cette catégorie) voit sa cotisation diminuer et inversement.

Conclusion : quand bien même tous les locaux commerciaux d'un département peuvent voir leur VL révisée être supérieure à leur VL 70 (après actualisation et revalorisation), le mécanisme de neutralisation induit

$$2 = VL70/2 \times \text{taux (commune, département)}$$

$$3 = VL \text{ révisée}/2 \times \text{coefficient de neutralisation communal} \times \text{taux communal}$$

$$+ VL \text{ révisée}/2 \times \text{coefficient de neutralisation départemental} \times \text{taux départemental}$$

4 Le coefficient de neutralisation est égal au rapport des VL avant et après révision soit $15000 / 75000 = 0,2$. Il s'applique sur la valeur locative révisée

5 Il s'agit de cotisations théoriques hors dispositif de lissage, comme calculées pour les fiches d'impact

mathématiquement des hausses et des baisses de cotisations au sein de l'enveloppe constante de contribution des locaux professionnels.

L'explication de cet effet de l'application du coefficient de neutralisation sera illustrée sur quelques départements aux chapitres II section 2 en matière de TF et au chapitre III section 1 en matière de CFE.

SECTION 2 : Les raisons pour lesquelles les valeurs locatives augmentent

Dans les deux systèmes d'évaluation (système 70 et système révisé) la valeur locative d'un local est égale au produit d'un tarif par la surface pondérée de ce local (éventuellement minorée ou majorée par un coefficient de localisation en système révisé) :

$VL = \text{tarif} \times \text{surface} [\times \text{coefficient de localisation}]$

La raison pour laquelle une valeur locative 70 est très différente d'une valeur locative révisée est donc directement liée soit à un différentiel de tarif, soit à un différentiel de surface, soit à un différentiel de tarif et de surface entre les deux évaluations.

En effet, dans le cadre des simulations qui ont été menées, très peu de coefficients de localisation ont pu être pris en compte dans les calculs de valeurs locatives révisées puisque les travaux des commissions n'étaient pas intégralement terminés lors de l'extraction des nouveaux paramètres de fin juin 2015 (une majorité des coefficients a été votée par les commissions courant juillet). L'impact des coefficients de localisation sur les cotisations (et le cas échéant sur les collectivités territoriales) devra dès lors faire l'objet d'une analyse plus fine en 2016.

- Les différences marquées de tarifs entre le système 70 et le système révisé recouvrent les situations suivantes :

- les tarifs déterminés en contexte révisé sont plus élevés que ceux utilisés pour la valeur locative actuelle car plus proches du marché locatif (effet direct de la réforme),
- les tarifs utilisés pour le calcul de la valeur locative actuelle sont sous-évalués (en raison par exemple d'une mauvaise évaluation dans le système 70),
- les tarifs déterminés en contexte révisé sont sur-évalués (l'étude fine menée sur quelques départements démontre que certains tarifs catégoriels révisés fixés par les commissions sont manifestement sur-évalués, ceci en l'absence de loyers pour la catégorie de locaux concernée – il n'y a pas eu de possibilité de fixer un tarif objectif, et la loi prévoit des solutions de remplacement en l'absence de loyers qui ont pu ponctuellement conduire à fixer des tarifs inadaptés).

- Les différences marquées de surface entre le système 70 et le système révisé recouvrent les situations suivantes :

- rattrapage de la sous-évaluation des surfaces actuelles pour certains locaux (additions de construction ou transformation de locaux non déclarées),
- erreur déclarative par le contribuable : l'usager a parfois confondu certains de ses locaux, et a été amené à déclarer les informations relatives à un local sur la déclaration d'un autre local dont il était propriétaire ;
- et sans doute, mais non chiffrable, l'impact d'une mauvaise appréhension de la qualification des surfaces principales / secondaires par le propriétaire (parfois certains propriétaires ont pu déclarer en contexte révisé l'intégralité des surfaces en surfaces principales alors qu'une partie relève des surfaces secondaires, qui donnent lieu à pondération).

Il n'est pas possible dans le cadre des simulations de connaître avec précision la répartition des différentes typologies de situation rencontrées. Ces situations peuvent en outre se cumuler entre elles ce qui peut amplifier la différence de valeur locative entre celle issue de l'évaluation en système 70 et celle issue de l'évaluation en système révisé.

En revanche, un certain nombre d'exemples illustrent toutes ces situations dans les chapitres relatifs aux 5 départements retenus pour les simulations.

SECTION 3 : Les mesures correctives : les travaux de fiabilisation

Les effets des nouvelles modalités d'évaluation sont parfois amplifiées par des erreurs déclaratives, des surévaluations en matière de tarif ou des sous-évaluations actuelles en matière de tarif et de surface.

D'ores et déjà des plans d'action de fiabilisation des bases actuelles et des déclarations révision sont en place à la DGFIP pour supprimer les effets des causes exogènes qui sont assimilés à des effets révision.

A – Les actions déjà réalisées

La fiabilisation des déclarations qui ont servi de support aux grilles tarifaires est terminée depuis juin 2014. En effet, il était indispensable que les déclarations révision présentant un loyer et qui allaient donc participer à la détermination des tarifs ne présentent plus d'anomalies grossières qui seraient venues déformer les nouveaux tarifs catégoriels et sectoriels.

Les tarifs présentés aux commissions départementales reposaient donc sur tout un travail de sécurisation réalisé en amont.

B – Les actions en cours

La fiabilisation des déclarations sans loyers (dans lesquelles les propriétaires occupants ont uniquement renseigné les informations relatives à la destination et la consistance de leurs locaux - catégorie et surface – sans mention de loyers) est actuellement en cours par les services de la DGFIP, et repose notamment sur l'examen attentif des différentiels de surface entre évaluation actuelle et surface révisée. L'objectif est de régler, d'ici la « vraie » taxation, les anomalies venant interférer avec la réalité des effets de la révision, à savoir les inversions de locaux, les sous-évaluations en système actuel liées à une minoration des surfaces ou à des locaux-types inadaptés, ainsi que les mauvaises répartitions de surface s'agissant des données révisées (c'est-à-dire la répartition de la surface totale d'un local entre surfaces principales et secondaires).

Ces opérations sont très lourdes et chronophages, car elles nécessitent souvent de reprendre contact avec les propriétaires des locaux concernés.

Au demeurant, ces opérations permettent, au-delà de la fiabilisation inhérente à la révision, de détecter des bases fiscales et d'optimiser ainsi les ressources des collectivités affectataires. Ainsi ces travaux initiés dans une perspective d'intégration de la révision autorisent la détection de matière fiscale supplémentaire à court terme, dans le système d'évaluation actuel.

C – Les actions qui vont être lancées

Les deux actions suivantes vont être lancées pour permettre une simulation en 2016 expurgée de constats exogènes à la révision :

- Le traitement prioritaire des 350 000 « grands perdants » identifiés en matière de TF

75 % de ces locaux sont déjà identifiés comme faisant partie des locaux dont les écarts de surface sont très importants, et sont donc actuellement en cours de traitement par les services locaux de la DGFIP. Pour les

25 % restants, qui sont sans doute perdants en raison du différentiel entre le tarif appliqué actuellement et le tarif révisé, ils doivent faire l'objet de nouvelles consignes de traitement afin de s'assurer que ces locaux sont bien déclarés dans la bonne catégorie révisée, que les surfaces révisées sont correctement réparties ou que leur évaluation actuelle n'est pas erronée.

- La résolution des situations dans lesquelles les grilles tarifaires présentent des tarifs aberrants

Une étude va être menée afin de repérer de manière exhaustive les tarifs aberrants d'ici la fin de l'année 2015. La correction de ces cas nécessitera un aménagement de l'article 34 afin de permettre un retour vers les commissions départementales ayant statué sur les grilles tarifaires pour la rectification de ces situations très particulières (cf. titre 4).

CHAPITRE II – LES RESULTATS DE LA SIMULATION EN MATIERE DE TAXE FONCIERE (TF) ET DE SES TAXES ANNEXES

PRECISIONS : en matière de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et des taxes annexes à la taxe foncière, les simulations présentées dans ce chapitre sont réalisées conformément aux options prises dans le cadre du **scénario n°2** (voir Titre 1 Chapitre III section 2), à savoir un calcul du coefficient de neutralisation s'appuyant sur les VL des seuls locaux imposés (en pratique donc, sur les bases d'imposition).

SECTION 1 : Résultat des simulations au niveau national

A - Présentation globalisée des résultats

a) Présentation des résultats toutes catégories de locaux confondues

Au niveau national, sur les 2,5 millions de locaux entrant dans le périmètre de la simulation :

- X 49,6 % voient leur cotisation augmenter,
- X et 50,4 % leur cotisation baisser.

La proportion des « gagnants » et des « perdants » toutes catégories de locaux confondues est donc sensiblement la même.

Nombre de locaux		Total des locaux dont la cotisation augmente (en nombre)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en nombre)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en%)
TOTAL	2 532 564	1 256 742	49,6	1 275 822	50,4

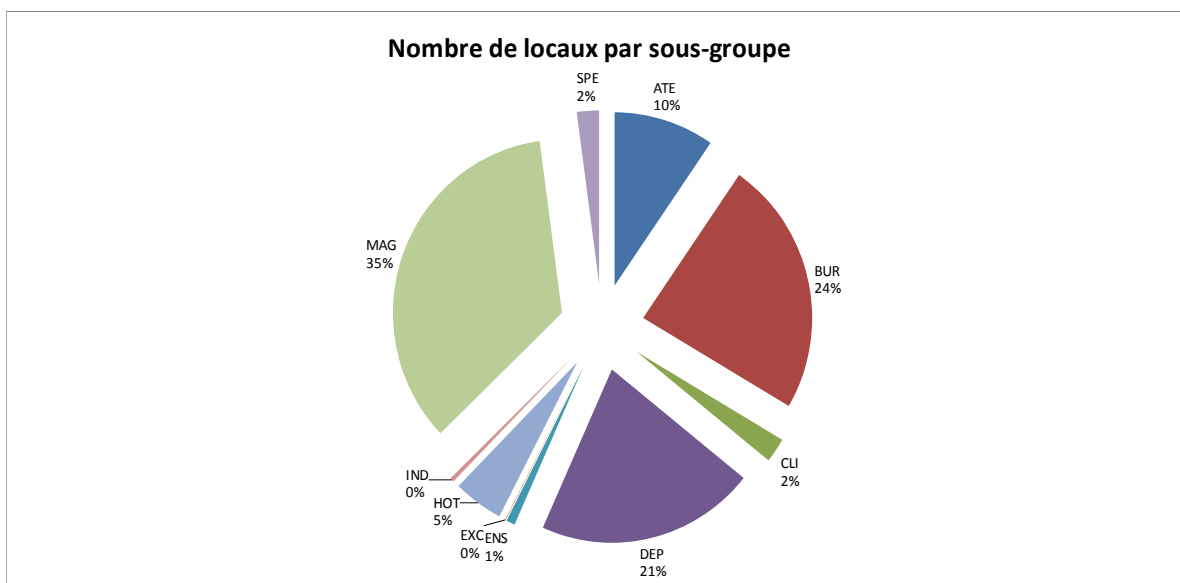
b) Présentation des résultats par sous-groupe

X Rappel des 10 sous-groupes :

Code du sous-groupe	Libellé du sous-groupe
IND	ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS NON EVALUES SELON LA METHODE COMPTABLE
ATE	ATELIERS ET AUTRES LOCAUX ASSIMILES
MAG	MAGASINS ET LIEUX DE VENTE
HOT	HOTELS ET LOCAUX ASSIMILABLES
BUR	BUREAUX ET LOCAUX DIVERS ASSIMILABLES

DEP	LIEUX DE DÉPÔT OU DE STOCKAGE ET PARCS DE STATIONNEMENT
SPE	ETABLISSEMENTS DE SPECTACLES, DE SPORTS ET DE LOISIRS
Code du sous-groupe	Libellé du sous-groupe
EXC	LES LOCAUX EXCEPTIONNELS EVALUES PAR APPRECIATION DIRECTE
ENS	ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT
CLI	CLINIQUES ET ETABLISSEMENTS DU SECTEUR SANITAIRE ET SOCIAL

X Le nombre de locaux par sous-groupe :



Commentaires : à eux seuls, 4 des 10 sous-groupes concentrent 90 % des locaux. Il s'agit des sous-groupes des magasins (MAG) qui représentent 35 % des locaux, des bureaux (BUR) qui représentent 24% des locaux, des lieux de dépôt et de stationnement (DEP) qui représentent 21 % des locaux et des ateliers (ATE) qui représentent 10 % des locaux.

X Les « gagnants » et les « perdants » par sous-groupe

Parmi les 10 sous-groupes, 5 d'entre eux enregistrent une diminution de cotisation moyenne (par ordre décroissant de baisse de cotisation moyenne : *les établissements industriels non évalués par la méthode comptable, les ateliers et locaux assimilés, les magasins et lieux de vente, les hôtels et locaux assimilés, et les bureaux*), et 5 d'entre eux enregistrent une augmentation de cotisation moyenne (par ordre décroissant de hausse de cotisation moyenne : *les cliniques et établissements du secteur sanitaire et social, les établissements d'enseignement, les locaux exceptionnels évalués par appréciation directe, les établissements de spectacles, de sports et de loisirs, et les lieux de dépôt ou de stockage et parcs de stationnement*).

Cette approche très macroscopique doit être relativisée par le poids respectif de chacun des sous-groupes au sein de la population totale des locaux. A titre d'illustration :

- le sous-groupe qui « perd » le plus (il s'agit des cliniques et établissements du secteur sanitaire et social, à hauteur d'une augmentation moyenne de cotisation de 44%) représente 2,3 % des locaux concernés par la réforme ;

- de même, le sous-groupe qui « gagne » le plus (à savoir les établissements industriels non évalués selon la méthode comptable, à hauteur d'une baisse moyenne de cotisation de 16,8 %) ne représente que 0,4 % des locaux concernés par la réforme.

Sous-groupe	Libellé	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population totale (en %)
IND	ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS N'ETANT PAS EVALUES SELON LA METHODE COMPTABLE	-16,8	10 169	0,4
ATE	ATELIERS ET AUTRES LOCAUX ASSIMILABLES	-5,5	243 514	9,6
MAG	MAGASINS ET LIEUX DE VENTE	-3,8	889 540	35,1
HOT	HOTELS ET LOCAUX ASSIMILABLES	-3,6	120 522	4,8
BUR	BUREAUX ET LOCAUX DIVERS ASSIMILABLES	-3,3	604 451	23,9
DEP	LIEUX DE DÉPÔT OU DE STOCKAGE ET PARCS DE STATIONNEMENT	5,0	530 034	20,9
SPE	ETABLISSEMENTS DE SPECTACLES, DE SPORTS ET DE LOISIRS ET AUTRES LOCAUX ASSIMILABLES	14,2	53 390	2,1
EXC	LES LOCAUX EXCEPTIONNELS EVALUES PAR APPRECIATION DIRECTE	22,3	1 485	0,1
ENS	ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT ET LOCAUX ASSIMILABLES	28,0	21 657	0,9
CLI	CLINIQUES ET ETABLISSEMENTS DU SECTEUR SANITAIRE ET SOCIAL	44,0	57 802	2,3
TOTAL			2 532 564	100,0

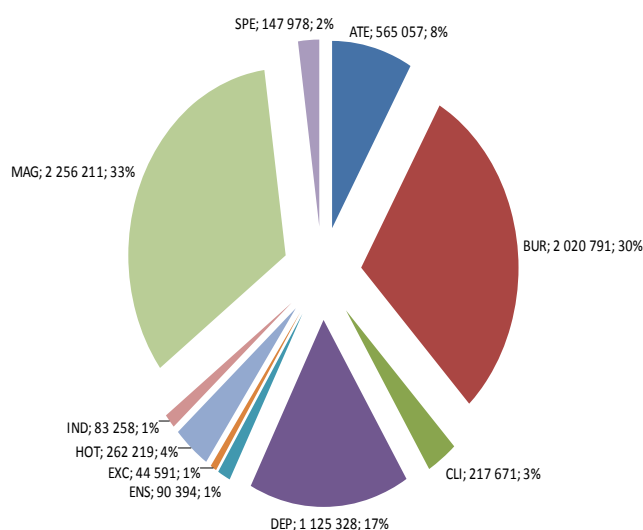
X Les cotisations (avant et après la réforme) de chaque sous-groupe

Une approche complémentaire consiste à comparer la part contributive de chaque sous-groupe avant et après la révision : on constate, sauf pour le sous-groupe des CLI, que la part de chaque sous-groupe dans le montant total des cotisations reste globalement identique au niveau national, que l'on se place en système 70 ou en système révisé.

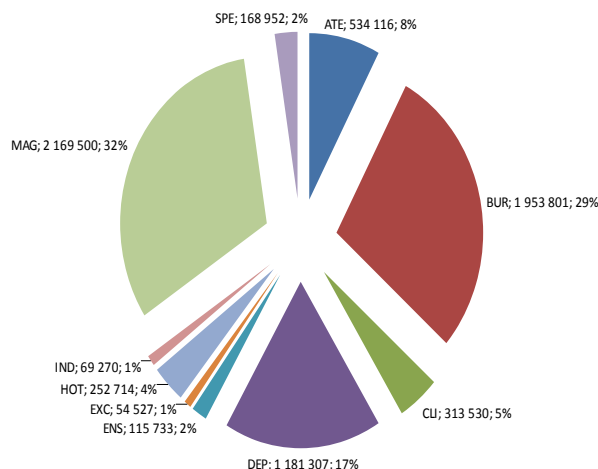
Sous-groupe	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population totale (en %)	Part dans la cotisation totale avant réforme (en %)	Part dans la cotisation totale après réforme (en %)
ATE	243 514	9,6	8,3	7,8
BUR	604 451	23,9	29,7	28,7
CLI	57 802	2,3	3,2	4,6
DEP	530 034	20,9	16,5	17,3
ENS	21 657	0,9	1,3	1,7
EXC	1 485	0,1	0,7	0,8
HOT	120 522	4,8	3,8	3,7
IND	10 169	0,4	1,2	1,0
MAG	889 540	35,1	33,1	31,8
SPE	53 390	2,1	2,2	2,5
TOTAL	2 532 564	100,0	100,0	100,0

Légende : sont identifiés pour mémoire en vert les sous-groupes « gagnants », et en jaune les sous-groupes « perdants ».

Total des cotisations avant réforme par sous-groupe



Total des cotisations après réforme par sous-groupe



CONCLUSIONS SUR LES RESULTATS NATIONAUX PAR SOUS-GROUPE :

Les quatre sous-groupes les plus représentatifs en nombre de locaux, que sont les MAG (35 %), les BUR (24 %), les DEP (21 %) et les ATE (10 %), représentent à eux seuls 90 % des 2,5M de locaux professionnels, voient leur poids global baisser : ils représentent 88 % des cotisations avant réforme, et 86 % après réforme.

Parmi ces quatre sous-groupes, seul le sous-groupe DEP voit sa cotisation moyenne augmenter. La cotisation moyenne des sous-groupes MAG, BUR et ATE diminue respectivement de 3,8, 3,3 et 5,5 %.

Les six autres sous-groupes, qui ne représentent donc que 10 % de la population étudiée, voient leur poids global augmenter : ils regroupent 12 % des cotisations avant révision, et 14 % après.

Pour ces sous-groupes, l'impact en termes d'évolution moyenne de cotisation est souvent très marqué.

Ainsi, le sous-groupe des CLI subirait en cible une augmentation moyenne de 44 % (soit la plus forte augmentation moyenne), sachant qu'il ne représente que 2,3 % des locaux. Le sous-groupe ENS voit lui aussi ses cotisations augmenter en moyenne de 28 % (pour une population de 0,9 % de locaux). A l'inverse, le sous groupe IND (qui représente 0,4 % des locaux) est grand « gagnant », avec une baisse moyenne des cotisations de 16,8 %.

c) Présentation des résultats par catégories de locaux

X Rappel des 39 catégories de locaux (y compris les locaux exceptionnels évalués par appréciation directe) :

SOUS-GROUPE DES MAGASINS ET LIEUX DE VENTE (MAG)

MAG1 : boutiques et magasins sur rue dont la surface principale est inférieure à 400 m²

MAG2 : commerces sans accès direct à la rue dont la surface principale est inférieure à 400 m²

MAG3 : magasins appartenant à un ensemble commercial – surface principale inférieure à 400 m²

MAG4 : magasin de grande surface – surface principale comprise entre 400 et 2 499 m²

MAG5 : magasin de très grande surface – surface principale égale ou supérieure à m²

MAG6 : stations services, stations de lavage et assimilables

MAG7 : marchés

SOUS-GROUPE DES BUREAUX ET LOCAUX DIVERS ASSIMILABLES (BUR):

BUR1 : locaux à usage de bureaux d'agencement ancien

BUR2 : locaux à usage de bureaux d'agencement récent

BUR3 : locaux assimilables à des bureaux mais présentant des aménagements spécifiques

SOUS-GROUPE DES LIEUX DE DÉPÔT OU DE STOCKAGE ET PARCS DE STATIONNEMENT (DEP)

DEP1 : lieux de dépôt à ciel ouvert et terrains à usage commercial ou industriel

DEP2 : lieux de dépôt couverts

DEP3 : parcs de stationnement à ciel ouvert

DEP4 : parcs de stationnement couverts

DEP5 : installations spécifiques de stockage

SOUS-GROUPE DES ATELIERS ET AUTRES LOCAUX ASSIMILABLES (ATE)

ATE1 : ateliers artisanaux

ATE2 : locaux utilisés pour une activité de transformation, de manutention ou de maintenance

ATE3 : chenils, viviers et autres locaux assimilables

SOUS-GROUPE DES HOTELS ET LOCAUX ASSIMILABLES (HOT)

HOT1 : hôtels « confort » (4 étoiles et plus, ou confort identique)

HOT2 : hôtels « supérieurs » (2 ou 3 étoiles, ou confort identique)

HOT3 : hôtels « standard » (1 étoile, ou confort identique)

HOT4 : foyers d'hébergement, centres d'accueil, auberges de jeunesse

HOT5 : hôtels clubs, villages de vacances, résidences hôtelières

SOUS-GROUPE DES ETABLISSEMENTS DE SPECTACLES, DE SPORTS ET DE LOISIRS ET LOCAUX ASSIMILABLES (SPE)

SPE1 : salles de spectacle, musées et locaux assimilables

SPE2 : établissements ou terrains affectés à la pratique d'un sport ou à usage de spectacles sportifs

SPE3 : salle de loisirs diverses

SPE4 : terrains de camping confortables (3 étoiles et plus, ou confort identique)

SPE5 : terrains de camping ordinaires (1 ou 2 étoiles, ou confort identique)

SPE6 : établissement de détente et de bien-être

SPE7 : centres de loisirs, centre de colonies de vacances, maisons de jeunes.

SOUS-GROUPE DES ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT ET LOCAUX ASSIMILABLES (ENS)

ENS1 : école et institutions privées exploitées dans un but non lucratif

ENS2 : établissements d'enseignement à but lucratif

SOUS-GROUPE DES CLINIQUES ET ETABLISSEMENTS DU SECTEUR SANITAIRE ET SOCIAL (CLI)

CLI1 : cliniques et établissements hospitaliers

CLI2 : centres médico-sociaux, centres de soins, crèches et halte-garderies

CLI3 : maisons de repos, maisons de retraite (médicalisées ou non) et locaux assimilables

CLI4 : centre de rééducation, de thalassothérapie, établissements thermaux.

SOUS-GROUPE DES ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS N'ETANT PAS EVALUES SELON LA METHODE COMPTABLE (IND)

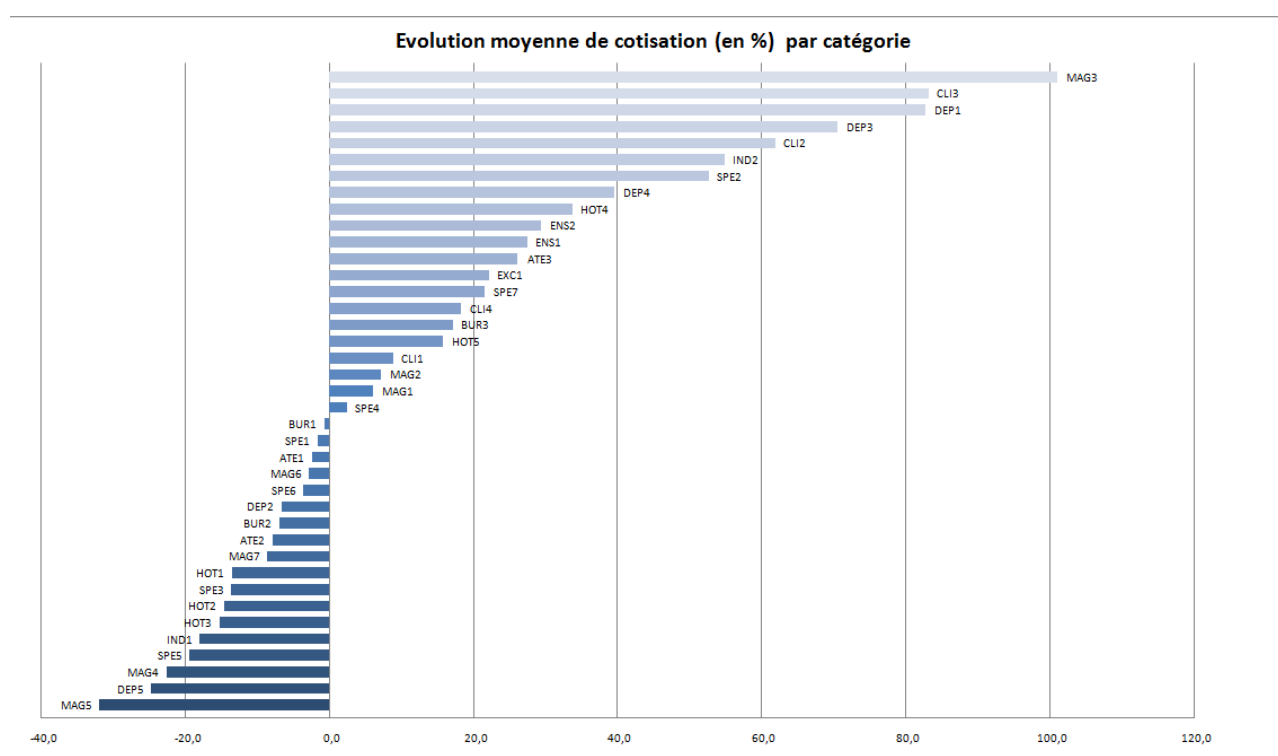
IND1 : établissements industriels nécessitant un outillage important autres que les carrières et assimilés

IND2 : carrières et établissements assimilables

AUTRES ETABLISSEMENTS

EXC1 : locaux ne relevant d'aucune des catégories précédentes par leurs caractéristiques sortant de l'ordinaire

X **résultats toutes catégories confondues :**



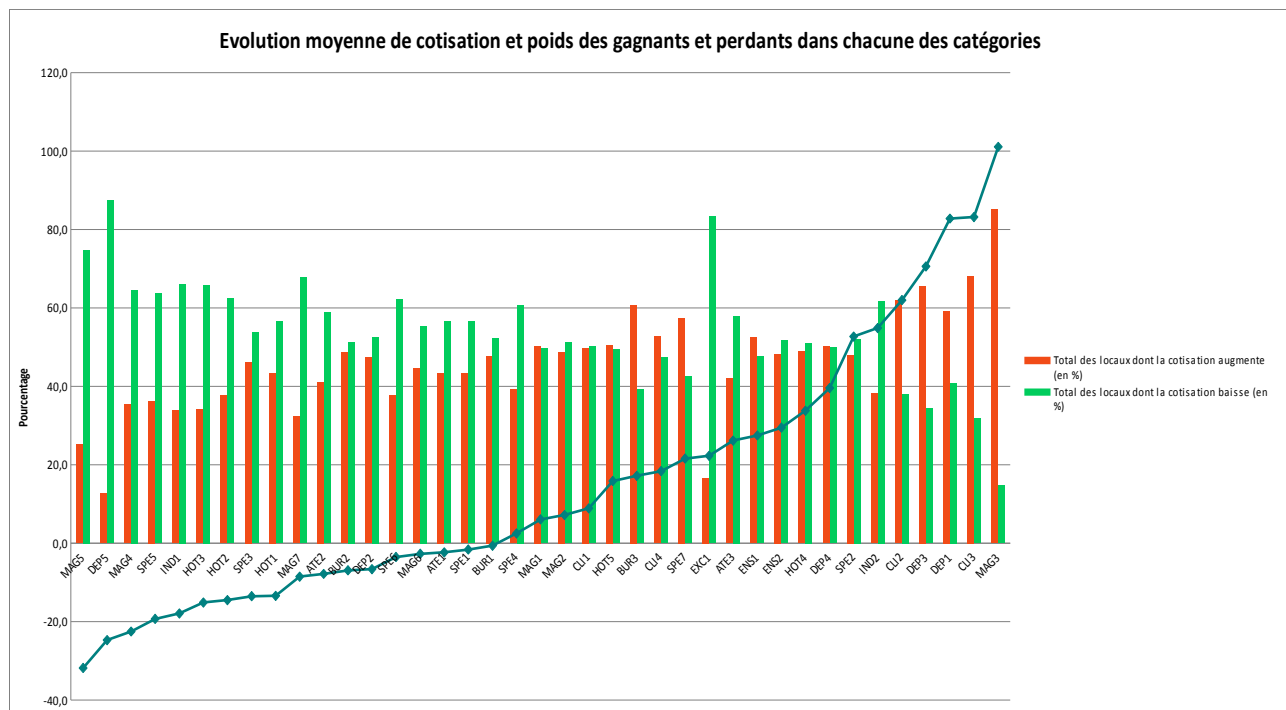
Commentaires : on constate que :

- les trois catégories de locaux dont la cotisation moyenne augmente le plus (et donc « perdantes ») sont les **MAG3** (+101,1 %), les **CLI3** (+ 83,2 %), et les **DEP1** (+ 82,8 %) ;
- les trois catégories de locaux dont la cotisation moyenne baisse le plus (et donc « gagnantes ») sont les **MAG5** (-31,8 %), les **DEP5** (-24,7 %) et les **MAG4** (- 22,5 %) ;
- les catégories de locaux dont la cotisation moyenne évolue le moins sont les **ATE1** (-2,3 %), **SPE1** (- 1,6 %), **BUR1** (- 0,6 %) et **SPE4** (+ 2,5 %).

Les catégories de locaux « gagnantes » sont au nombre de 18. La catégorie qui « gagne » le plus voit sa cotisation moyenne baisser de 31,8 % (MAG5), et celle qui « gagne » le moins voit sa cotisation moyenne baisser de 0,6 % (BUR1).

Les catégories de locaux « perdantes » sont au nombre de 21. La catégorie qui « perd » le plus voit sa cotisation moyenne augmenter de 101,1 % (MAG3), et celle qui « perd » le moins voit sa cotisation moyenne augmenter de 2,5 % (SPE4).

A noter qu'à cette maille nationale, l'expression des variations de cotisation en euros est peu pertinente, compte tenu de la grande variété constatée au sein des 101 départements. En revanche, cette information sera systématiquement fournie dans l'analyse détaillée des 5 départements retenus.



Commentaires : il est important de rappeler qu'au sein de chaque catégorie, que celle-ci soit en moyenne « perdante » ou « gagnante » une partie des locaux voit ses cotisations augmenter et l'autre baisser.

En revanche, la proportion des « gagnants » et des « perdants » au sein de chaque catégorie est variable d'une catégorie à l'autre.

Exemples :

- au sein de la catégorie MAG5 (catégorie la plus « gagnante » avec une baisse moyenne de cotisation de 32,8%), 74,8 % des locaux enregistrent une baisse de cotisation mais 25,2 % des locaux subissent une augmentation de leur cotisation.
- au sein de la catégorie MAG3 (catégorie la plus « perdante », avec une augmentation moyenne de cotisation de 101,1%), 85,2 % des locaux voient leur cotisation augmenter, cependant 14,8 % voient leur cotisation baisser).
- la catégorie ATE3 peut être considérée comme « perdante » puisqu'elle voit sa cotisation moyenne augmenter de plus de 26 %. Elle regroupe pourtant un plus grand nombre de gagnants (58 %) qui voient leur cotisation baisser que de perdants (42 %).

Tableau de synthèse des « gagnants » et « perdants » par catégorie :

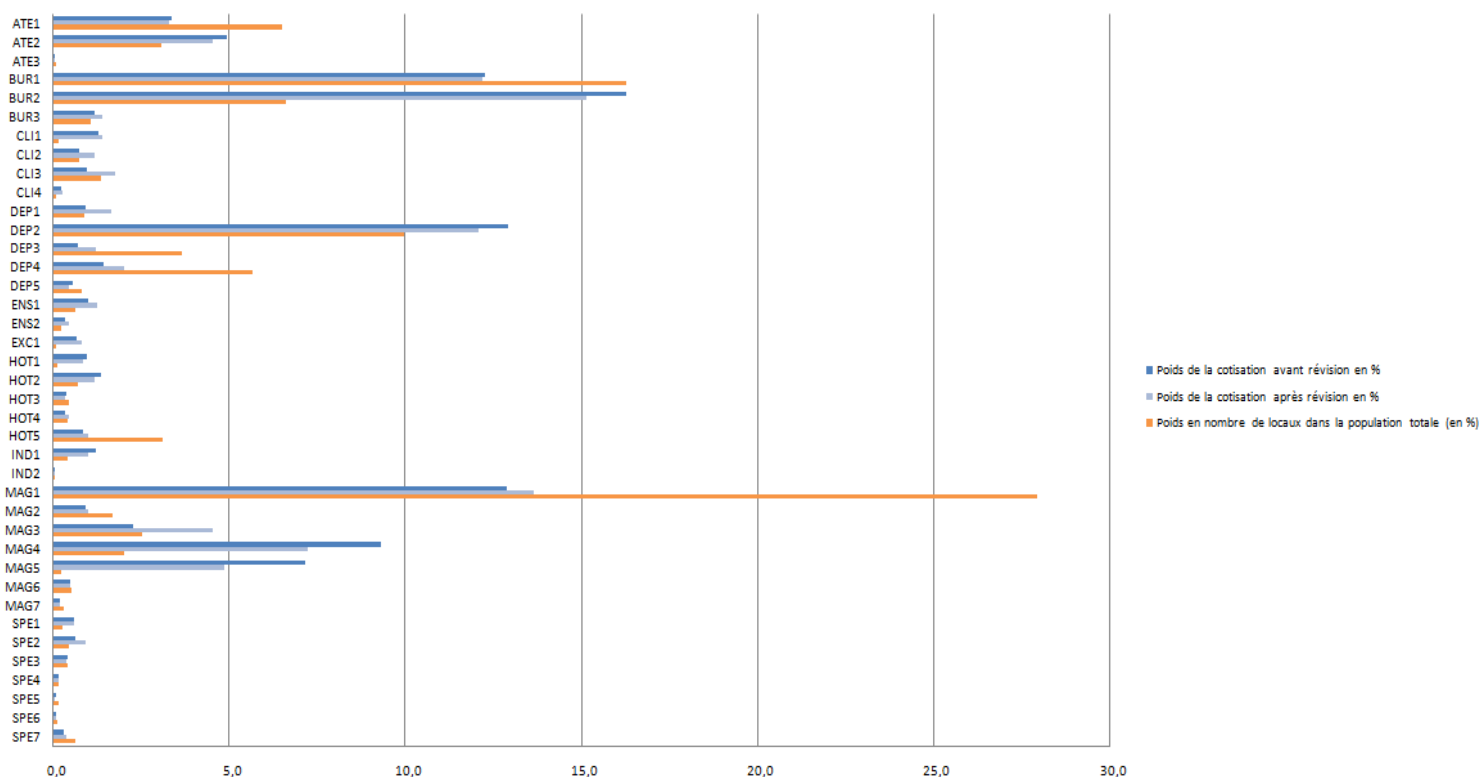
Catégorie	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population totale (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en nombre)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en nombre)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en%)
MAG5	-31,8	5 507	0,2	1 390	25,2	4 117	74,8
DEP5	-24,7	20 486	0,8	2 589	12,6	17 897	87,4
MAG4	-22,5	50 639	2,0	17 897	35,3	32 742	64,7
SPE5	-19,3	3 626	0,1	1 316	36,3	2 310	63,7
IND1	-17,9	9 706	0,4	3 290	33,9	6 416	66,1
HOT3	-15,1	11 166	0,4	3 809	34,1	7 357	65,9
HOT2	-14,5	17 540	0,7	6 598	37,6	10 942	62,4
SPE3	-13,5	10 181	0,4	4 701	46,2	5 480	53,8
HOT1	-13,4	3 139	0,1	1 362	43,4	1 777	56,6
MAG7	-8,5	7 522	0,3	2 427	32,3	5 095	67,7
ATE2	-7,8	77 699	3,1	32 003	41,2	45 696	58,8
BUR2	-6,9	166 674	6,6	81 011	48,6	85 663	51,4
DEP2	-6,6	251 952	9,9	119 435	47,4	132 517	52,6
SPE6	-3,5	2 327	0,1	876	37,6	1 451	62,4
MAG6	-2,7	13 354	0,5	5 960	44,6	7 394	55,4
ATE1	-2,3	163 928	6,5	71 205	43,4	92 723	56,6
SPE1	-1,6	6 922	0,3	3 001	43,4	3 921	56,6
BUR1	-0,6	411 339	16,2	196 373	47,7	214 966	52,3
SPE4	2,5	3 471	0,1	1 363	39,3	2 108	60,7
MAG1	6,1	706 938	27,9	355 255	50,3	351 683	49,7
MAG2	7,2	42 301	1,7	20 631	48,8	21 670	51,2
CLI1	8,9	3 427	0,1	1 706	49,8	1 721	50,2
HOT5	15,9	78 270	3,1	39 599	50,6	38 671	49,4
BUR3	17,2	26 438	1,0	16 060	60,7	10 378	39,3
CLI4	18,4	1 705	0,1	898	52,7	807	47,3
SPE7	21,6	16 048	0,6	9 224	57,5	6 824	42,5
EXC1	22,3	1 485	0,1	248	16,7	1 237	83,3
ATE3	26,2	1 887	0,1	793	42,0	1 094	58,0
ENS1	27,5	15 696	0,6	8 232	52,4	7 464	47,6
ENS2	29,5	5 961	0,2	2 874	48,2	3 087	51,8
HOT4	33,8	10 407	0,4	5 094	48,9	5 313	51,1

Catégorie	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population totale (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en nombre)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en nombre)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en%)
DEP4	39,6	143 141	5,7	71 794	50,2	71 347	49,8
SPE2	52,7	10 815	0,4	5 188	48,0	5 627	52,0
IND2	54,9	463	0,0	177	38,2	286	61,8
CLI2	62,0	18 771	0,7	11 628	61,9	7 143	38,1
DEP3	70,6	92 716	3,7	60 860	65,6	31 856	34,4
DEP1	82,8	21 739	0,9	12 866	59,2	8 873	40,8
CLI3	83,2	33 899	1,3	23 097	68,1	10 802	31,9
MAG3	101,1	63 279	2,5	53 912	85,2	9 367	14,8
TOTAL	0,0	2 532 564	100,0	1 256 742	49,6	1 275 822	50,4

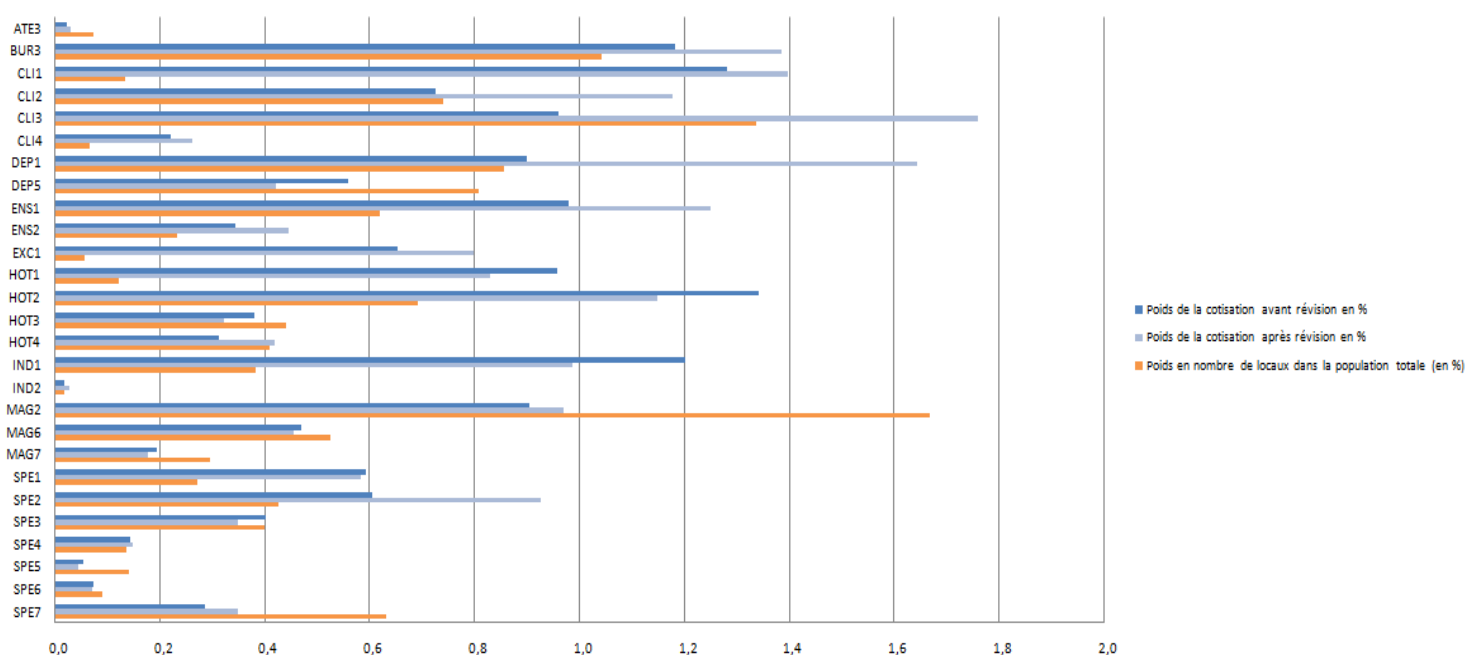
Les graphiques suivants montrent que la variation du poids des cotisations avant et après révision n'est pas non plus proportionnelle au nombre des locaux compris dans chaque catégorie.

Par exemple, alors que les MAG1 représentent 27,9 % des locaux, le poids de cotisation de cette catégorie s'apparente à celui des DEP2 qui représentent 9,9 % des locaux.

Poids de cotisation avant et après révision et poids de locaux de chacune des catégories



**Poids de cotisation avant/après révision et poids des locaux de chacune des catégories :
zoom sur les petites catégories**



CONCLUSIONS SUR LES RESULTATS NATIONAUX RELATIFS AUX CATEGORIES (toutes catégories confondues)

Les quatre catégories les plus représentées en nombre de locaux parmi les 39 catégories sont : les catégories **MAG1** boutiques et magasins sur rue (28 %), **BUR1** bureaux d'aménagement ancien (16 %), **DEP2** lieux de dépôt couvert (10 %) et **BUR2** bureaux d'aménagement récent (7 %). Ces catégories représentent à elles-seules plus de 60 % de la population des 2,5M de locaux professionnels étudiés.

Avant et après révision, le poids en termes de cotisation de ces catégories ne varie qu'à la marge : BUR2 (15 % contre 16 % avant révision), MAG1 (14% contre 13 % avant révision), DEP2 (12 % contre 13 % avant révision) et BUR1 (12 % avant et après révision).

Seule la catégorie MAG1 voit sa cotisation moyenne augmenter (+ 6,1%). La cotisation moyenne des trois autres catégories diminue, de 0,6 % pour les BUR1, de 6,9 % pour les BUR2 et de 6,6 % pour les DEP2.

Les 35 autres catégories représentent un peu moins de 40% de la population totale des locaux , 47 % de la cotisation totale avant réforme et 46 % après.

- les trois catégories de locaux dont la cotisation moyenne augmente le plus (et donc « perdantes ») sont les **MAG3** magasins appartenant à un centre commercial (+101,1 %), les **CLI3** maisons de repos et maisons de retraite (+ 83,2 %), et les **DEP1** lieux de dépôt à ciel ouvert (+ 82,8 %) ;

- les trois catégories de locaux dont la cotisation moyenne baisse le plus (et donc « gagnantes ») sont les **MAG5** magasins de très grande surface de type hypermarchés (-31,8%), les **DEP5** installations spécifiques de stockage (-24,7 %) et les **MAG4** magasins de grande surface de type supermarchés (- 22,5 %) ;

- les catégories de locaux dont la cotisation moyenne évolue le moins sont les **ATE1** ateliers artisanaux (-2,3%), **SPE1** salles de spectacles et musées (-1,6%), **BUR1** bureaux d'aménagement ancien (- 0,6%) et **SPE4** terrains de camping confortables (+ 2,5%).

Comme pour l'analyse par sous-groupes, les catégories regroupant un grand nombre de locaux

enregistrent de faibles variations de cotisation. Les plus fortes augmentations se retrouvent majoritairement dans les catégories qui représentent une faible proportion de la population de locaux professionnels étudiés.

X Zoom sur les résultats par catégorie pour certains sous-groupes :

Pour le sous-groupe des MAG (qui est le sous-groupe le plus représenté en nombre de locaux) :

L'évolution de la cotisation moyenne de ce sous-groupe est à la baisse (-3,8 %).

Toutes les catégories de ce sous-groupe sont globalement « gagnantes », à l'exception :

- des MAG1 (+ 6,1 %) pour lesquels le nombre de gagnants et de perdants s'équilibre néanmoins,
- des MAG2 (+ 7,2 %), pour lesquels les « gagnants » sont néanmoins majoritaires (51,2 % des locaux),
- et des MAG3 (+ 101,1 %), qui concentrent une proportion de locaux « perdants » très importante (85,2 % des locaux de cette catégorie ont une cotisation qui augmente).

Certaines des catégories « gagnantes » (MAG4, MAG5, MAG6 et MAG7) présentent une très forte proportion de locaux gagnants : il s'agit essentiellement des MAG5 (avec 75,8% des locaux dont la cotisation baisse), des MAG7 (avec 67,7 % de locaux dont la cotisation baisse), ainsi que des MAG4 (avec 64,7 % des locaux dont la cotisation baisse).

Ces résultats sont typiques d'une possible sous-évaluation actuelle des locaux les plus anciennement évalués (plus nombreux au sein des MAG1), contrairement aux locaux les plus récents (particulièrement MAG4 et MAG5). En effet, alors que les évaluations réalisées de manière ancienne peuvent laisser craindre des additions de construction ou des réaménagements importants de nature à modifier la valeur locative qui n'auraient pas été déclarés à l'administration, les évaluations récentes laissent présager une description des locaux plus robuste.

Les analyses plus poussées au niveau des 5 départements permettent de mieux comprendre et illustrer les raisons de ces effets de transfert (voir section 2 du présent chapitre).

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population du sous-groupe (en %)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en%)
MAG1	706 938	79,5	6,1	50,3	49,7
MAG2	42 301	4,8	7,2	48,8	51,2
MAG3	63 279	7,1	101,1	85,2	14,8
MAG4	50 639	5,7	-22,5	35,3	64,7
MAG5	5 507	0,6	-31,8	25,2	74,8
MAG6	13 354	1,5	-2,7	44,6	55,4
MAG7	7 522	0,8	-8,5	32,3	67,7
TOTAL MAG	889 540	100,0	-3,8	51,4	48,6

Pour le sous-groupe des BUR (l'un des 4 sous-groupes les plus représentés en nombre de locaux) :

L'évolution de la cotisation moyenne de ce sous-groupe est à la baisse (-3,3 %).

Les bureaux de conception ancienne (BUR1) sont les locaux les moins impactés par la révision au niveau

national (- 0,6 %), ce qui laisse supposer que cette catégorie suit un comportement « moyen » d'évolution du marché locatif par rapport à 1970.

De leur côté, les bureaux de conception récente (BUR2) « gagnent », avec une baisse de cotisation moyenne de 6,9 %. Ceci s'explique sans doute par le niveau des évaluations en système 1970 de ces locaux, qui effectuées récemment sont vraisemblablement moins entachées d'erreurs de surfaces ou de tarifs inadaptés.

En revanche la catégorie BUR3 qui correspond à des locaux caractérisés par des aménagements spécifiques (ex : salles blanches) est une catégorie « perdante ». Au niveau national, il est impossible de donner plus de précisions sur les raisons pour lesquelles ces locaux « perdent ».

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population du sous-groupe (en %)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en%)
BUR1	411 339	68,1	-0,6	47,7	52,3
BUR2	166 674	27,6	-6,9	48,6	51,4
BUR3	26 438	4,4	17,2	60,7	39,3
TOTAL BUR	604 451	100,0	-3,3	48,5	51,5

Pour le sous-groupe des DEP (l'un des 4 sous-groupes les plus représentés en nombre de locaux) :

L'évolution de la cotisation moyenne de ce sous-groupe est à la hausse (+ 5 %).

Seules deux catégories de locaux sont « gagnantes » dans ce sous-groupe, et voient leur cotisation moyenne baisser : les DEP2 (lieux de *dépôt couverts*) et les DEP5 (*installations spécifiques de stockage*).

Leur baisse est toutefois sans commune mesure avec l'augmentation constatée pour les trois autres catégories : DEP4 (*parcs de stationnement couverts*), DEP3 (*parcs de stationnement à ciel ouvert*) et DEP1 (*lieux de dépôt à ciel ouvert et terrains à usage commercial ou industriel*). Au niveau national, il est impossible de donner plus de précisions sur les raisons pour lesquelles ces locaux « perdent », même s'il est probable que les nouvelles modalités de prise en compte (et de pondération) des surfaces pour ce type de locaux soient la principale origine du phénomène.

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population du sous-groupe (en %)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en%)
DEP1	21 739	4,1	82,8	59,2	40,8
DEP2	251 952	47,5	-6,6	47,4	52,6
DEP3	92 716	17,5	70,6	65,6	34,4
DEP4	143 141	27,0	39,6	50,2	49,8
DEP5	20 486	3,9	-24,7	12,6	87,4
TOTAL DEP	530 034	100	5,0	50,5	49,5

Pour le sous-groupe des ATE (l'un des 4 sous-groupes les plus représentés en nombre de locaux) :

L'évolution de la cotisation moyenne de ce sous-groupe est à la baisse (- 5,5%)

Toutes les catégories de ce sous-groupe ne sont toutefois pas « gagnantes ». Les ATE3 (*chenils, viviers et autres locaux assimilables*) voient leur cotisation moyenne augmenter de 26,2 %. Il est possible, sur ces locaux très particuliers, que des situations de sous-évaluations actuelles (surfaces non prises en compte...) soient la principale origine de cette hausse.

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population du sous-groupe (en %)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en%)
ATE1	163 928	67,3	-2,3	43,4	56,6
ATE2	77 699	31,9	-7,8	41,2	58,8
ATE3	1 887	0,8	26,2	42,0	58,0
TOTAL ATE	243 514	100,0	-5,5	42,7	57,3

Pour le sous-groupe des CLI (sous-groupe le plus perdant)

L'évolution de la cotisation moyenne de ce sous-groupe est une hausse sensible (+ 44 %).

Toutes les catégories de locaux de ce sous-groupe sont « perdantes ». Certaines le sont cependant plus que d'autres, notamment la catégorie des CLI3 (*maisons de repos, maisons de retraite (médicalisées ou non) et locaux assimilables*), dont l'augmentation moyenne de la cotisation est de 83,2 %, ou la catégorie CLI2 (*centres médico-sociaux, centres de soins, crèches et halte-garderies*) dont l'augmentation moyenne de la cotisation est de 62 %.

Ces résultats sont vraisemblablement l'expression majoritaire d'une sous-évaluation actuelle des locaux du secteur sanitaire et social, relevée lors de l'expérimentation de 2011 et soulignée dans le rapport au Parlement qui l'a suivie. Seuls les CLI1 (*cliniques et établissements hospitaliers*) – dont les évaluations actuelles sont vraisemblablement plus satisfaisantes - ont une évolution plus limitée.

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population du sous-groupe (en %)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en%)
CLI1	3 427	5,9	8,9	49,8	50,2
CLI2	18 771	32,5	62,0	61,9	38,1
CLI3	33 899	58,6	83,2	68,1	31,9
CLI4	1 705	2,9	18,4	52,7	47,3
TOTAL CLI	57 802	100	44,0	64,6	35,4

Pour le sous-groupe des ENS (deuxième sous-groupe le plus perdant)

L'évolution de la cotisation moyenne de ce sous-groupe est à la hausse (+28 %).

Les deux catégories de locaux qui composent ce sous-groupe (ENS1 *écoles et institutions privées exploitées dans un but non lucratif* et ENS2 *établissements d'enseignement à but lucratif*) sont « perdantes », et voient leur cotisation augmenter en moyenne de manière sensiblement identique (27,5 % et 29,5 %).

Au niveau national, il est impossible de donner plus de précisions sur les raisons pour lesquelles ces locaux « perdent ». Il est toutefois possible, sur ces locaux très spécifiques, que des nouvelles modalités de prise

en compte (et de pondération) des surfaces soient la principale origine du phénomène.

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population du sous-groupe (en %)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en%)
ENS1	15 696	72,5	27,5	52,4	47,6
ENS2	5 961	27,5	29,5	48,2	51,8
TOTAL ENS	21 657	100	28,0	51,3	48,7

Pour le sous-groupe des IND (sous-groupe qui « gagne » le plus) :

L'évolution de la cotisation moyenne de ce sous-groupe est une baisse sensible (- 16,8 %).

Ce sous-groupe se caractérise par un nombre important de locaux dont la cotisation baisse (65,9%) ce qui explique le fait qu'il soit un sous-groupe gagnant.

Toutefois, toutes les catégories de ce sous-groupe ne sont pas « gagnantes ». Les IND2 (*carrières et établissements assimilables*) voient leur cotisation moyenne augmenter de 54,9 %.

Lors de l'analyse plus fine sur les 5 départements retenus, une attention particulière sera portée sur la catégorie des IND2 : il est possible que les nouvelles modalités de prise en compte (et de pondération) des surfaces pour ce type de locaux soient une cause du phénomène, ainsi qu'une possible minoration des surfaces en système actuel. En outre le très faible nombre de locaux de cette catégorie (463 au niveau national) doit conduire à analyser cette forte hausse de manière assez prudente, car des erreurs déclaratives ponctuelles peuvent venir fausser de manière sensible les résultats au vu du très faible volume de locaux : les locaux de la catégorie IND2 dont la cotisation diminue sont d'ailleurs majoritaires (61,8 %).

Par ailleurs, la diminution de la cotisation moyenne des établissements industriels non évalués selon la méthode comptable (catégorie IND1) mérite d'être relevée.

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population du sous-groupe (en %)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en%)
IND1	9 706	95,4	-17,9	33,9	66,1
IND2	463	4,6	54,9	38,2	61,8
TOTAL IND	10 169	100,0	-16,8	34,1	65,9

CONCLUSIONS SUR LES RESULTATS NATIONAUX RELATIFS AUX CATEGORIES – approche zoomée sur les catégories de certains sous-groupes

Les résultats pour les 4 sous-groupes les plus représentés (**MAG, BUR, DEP et ATE**), pour les 2 sous-groupes les plus « perdants » (**ENS et CLI**) et pour le sous- groupe le plus « gagnant » (**IND**) montrent qu'au sein de chaque sous-groupe, la réforme entraîne des effets de transfert de certaines catégories vers d'autres.

Seule une étude plus fine peut permettre de comprendre les raisons précises de ces transferts, à savoir : une sous-évaluation actuelle notoire ? un effet du coefficient de neutralisation (qui peut accentuer les différences entre les « gagnants » et les « perdants ») ?, une conséquence des nouvelles modalités de calcul et de pondération des surfaces ? Les études détaillées par département ont été l'occasion d'identifier et d'analyser plus précisément les causes les plus symptomatiques.

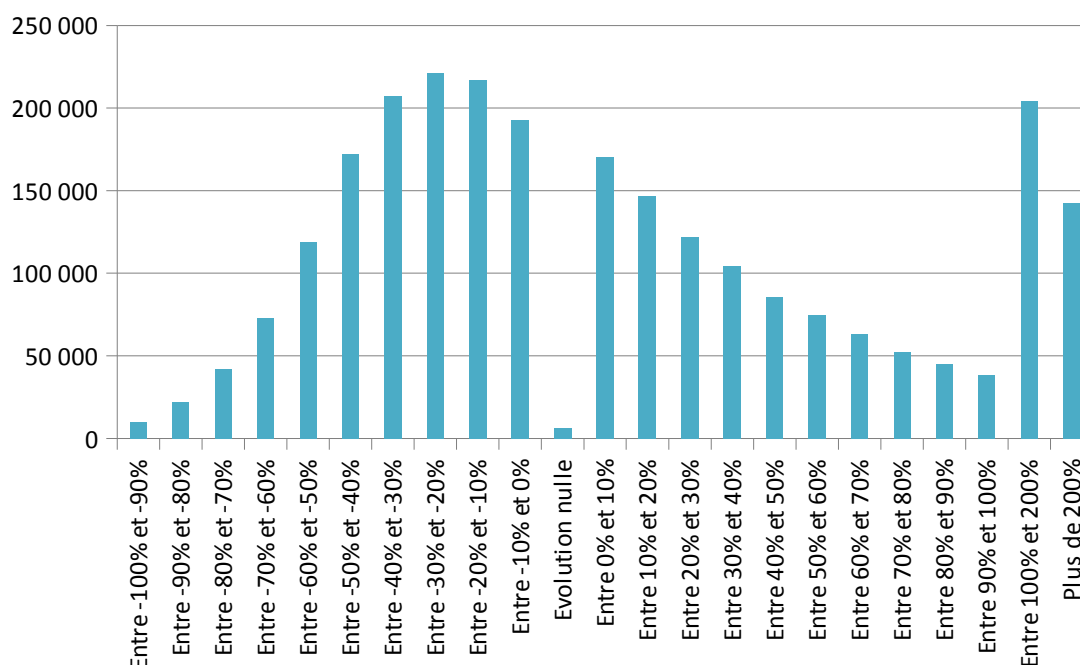
B - Présentation affinée des résultats

Les résultats nationaux détaillés supra ont fait l'objet d'une étude selon trois autres axes :

- la répartition des « gagnants » et des « perdants » par tranche d'évolution de cotisation ;
- la répartition des « gagnants » et des « perdants » en fonction de la taille de la commune de situation des locaux ;
- la répartition des « gagnants » et des « perdants » en fonction de la catégorie socioprofessionnelle à laquelle appartient l'occupant des locaux.

a) la répartition des gagnants / perdants par tranche d'évolution de cotisation

Nombre de locaux par tranche d'évolution de cotisation



Commentaires :

Sur les 2,5 millions de locaux observés dans le cadre de la simulation, on constate que :

- très peu de locaux (6 552 locaux, représentant 0,3 % du nombre total de locaux étudiés) voient leur cotisation inchangée ;

• **S'agissant des 1 250 176 locaux dont la cotisation augmente :** les locaux « perdants » se concentrent sur la tranche d'augmentation comprise entre 0 % et 50 %, et sur la tranche d'augmentation supérieure à 100 %. En effet :

- **629 620 locaux voient leur cotisation augmenter entre 1 % et 50 % :**

sur cette tranche d'augmentation :

170 382 locaux voient leur cotisation augmenter entre 0 % et 10 %,
146 713 locaux voient leur cotisation augmenter entre 10 et 20 %,
122 151 locaux voient leur cotisation augmenter entre 20 et 30 %,
104 595 locaux voient leur cotisation augmenter entre 30 et 40 %,
et 85 779 locaux voient leur cotisation augmenter entre 40 et 50 % ;

- 273 775 locaux sont concernés par une augmentation comprise entre 50 % et 100 % :

sur cette tranche d'augmentation :

74 868 locaux voient leur cotisation augmenter entre 50 % et 60 %,
63 223 locaux voient leur cotisation augmenter entre 60 et 70 %,
52 419 locaux voient leur cotisation augmenter entre 70 et 80 %,
44 795 locaux voient leur cotisation augmenter entre 80 et 90 %,
et 38 470 locaux voient leur cotisation augmenter entre 90 et 100 % ;

- 346 781 locaux voient leur cotisation augmenter de plus de 100 % (204 400 locaux ont une augmentation comprise entre 100 et 200 %, et 142 381 locaux une augmentation supérieure à 200 %).

• **S'agissant des 1 272 822 locaux dont la cotisation baisse** : l'écrasante majorité des locaux concentre une baisse de cotisation comprise entre 0 % et 50 %. La dernière tranche (entre 90 et 100 %) ne regroupe que 9 982 locaux soit 0,4 % du nombre total des locaux étudiés.

- 1 010 334 locaux voient leur cotisation baisser entre 0 et 50 % :

192 704 locaux voient leur cotisation baisser entre 0 et 10 %,
216 761 locaux voient leur cotisation baisser entre 10 et 20 %,
221 158 locaux voient leur cotisation baisser entre 20 et 30 %,
207 294 locaux voient leur cotisation baisser entre 30 et 40 %,
et 172 417 locaux voient leur cotisation baisser entre 40 et 50 %).

- seulement 265 488 locaux concentrent des baisses de cotisation comprises entre 50 % et 100 %, à savoir :

119 006 locaux ont une baisse de cotisation comprise entre 50 % et 60 %,
72 612 locaux comprise entre 60 % et 70 %,
41 788 locaux entre 70 et 80 %,
22 100 locaux entre 80 et 90 %,
et 9 982 locaux entre 90 et 100 %.

CONCLUSIONS SUR LES RESULTATS NATIONAUX PAR TRANCHE D'EVOLUTION DE COTISATION

Au niveau national, les principales caractéristiques de la répartition des « gagnants » et des « perdants » en fonction de la tranche moyenne de variation de cotisation observée sont donc les suivantes :

- quasiment aucune cotisation n'est stable entre le système 70 et le système révisé ;
- les locaux « perdants » se situent majoritairement sur des augmentations de cotisation inférieures à

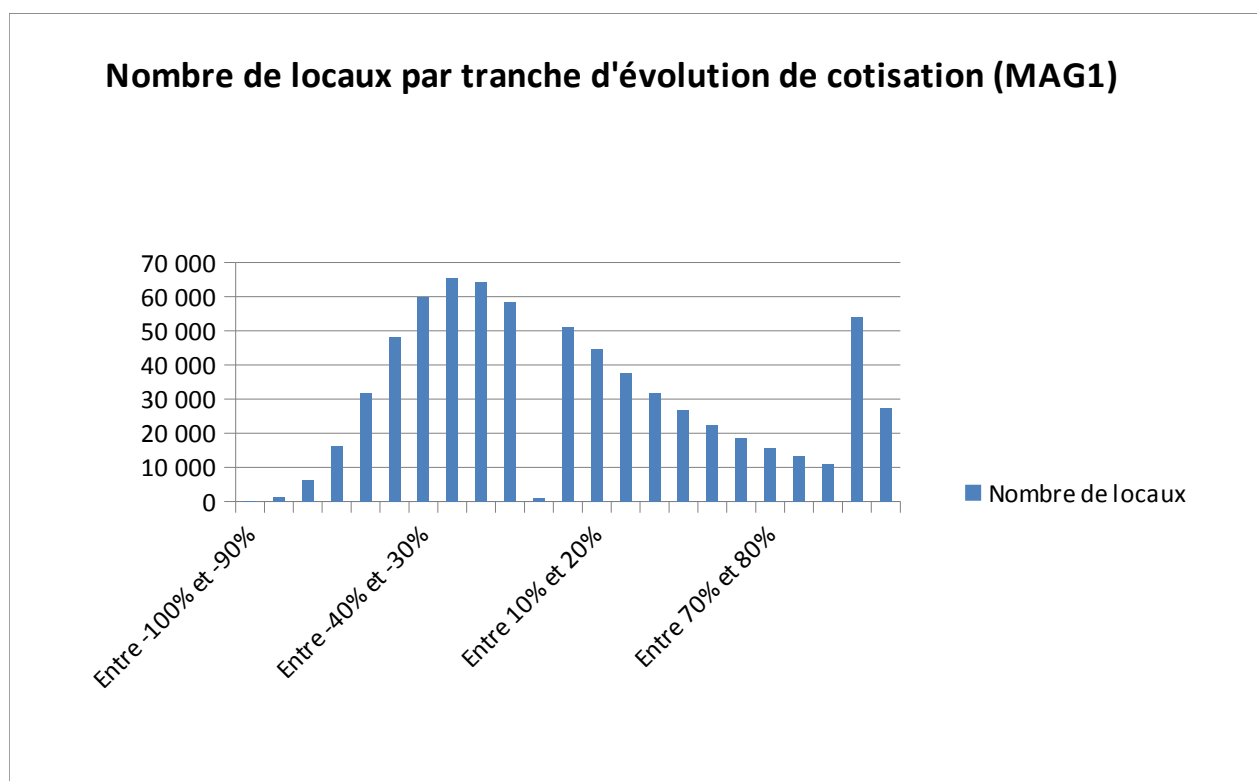
50 %, ou supérieures à 100 %. Compte tenu du volume relativement important des situations les plus extrêmes (environ 346 000 locaux, soit 13,7 % des locaux professionnels étudiés subissent des augmentations de cotisation de plus de 100 %), celles-ci ont fait l'objet d'un examen spécifique (cf. annexe 6 fiche 1) ;

- les locaux « gagnants » se concentrent majoritairement sur des baisses inférieures à 50 %.

Illustrations

Seules quelques catégories sont présentées ci-dessous :

MAG 1

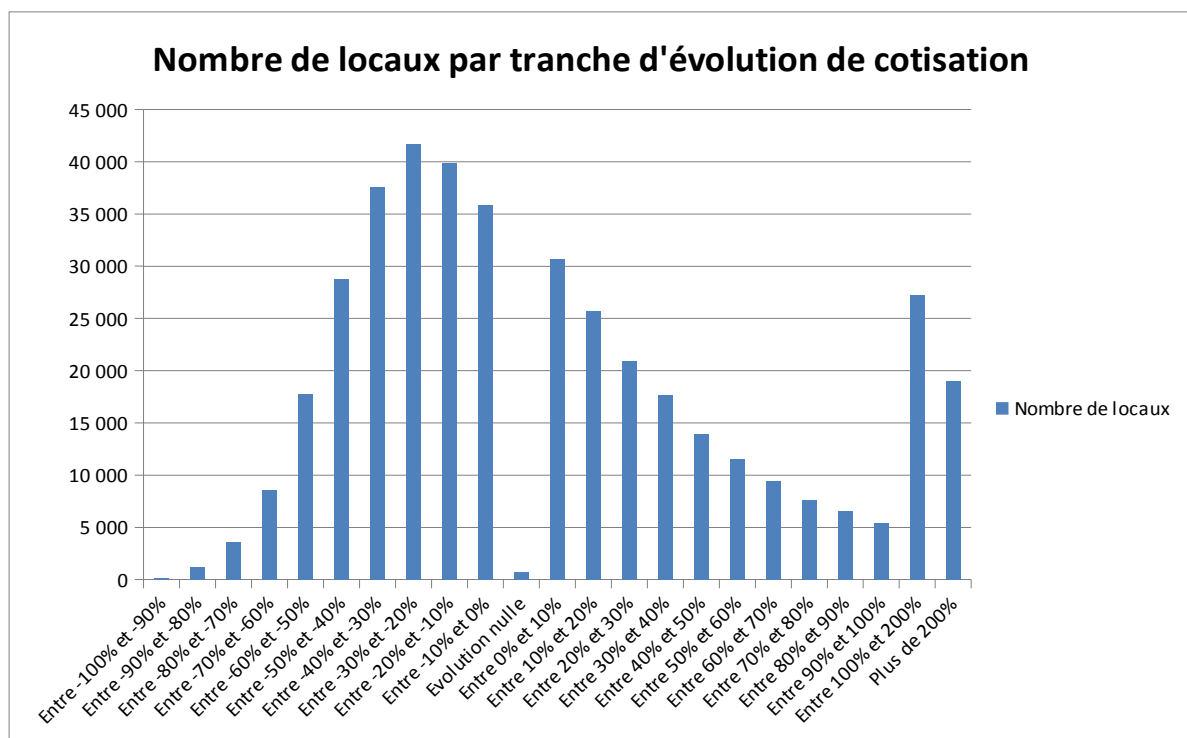


Commentaires :

La répartition des locaux « gagnants » et « perdants » par tranche d'évolution de cotisation suit les tendances nationales détaillées infra. Cette situation est logique compte tenu du fait que ces locaux sont les plus nombreux (rappel : les MAG 1 représentent 27,9 % du nombre total des locaux étudiés).

A titre d'illustration, sur les 706 938 locaux que regroupe cette catégorie, 296 148 locaux (soit 42 %) voient leur cotisation moyenne baisser de 0 à 50 %, 191 924 locaux (soit 27 %) voient leur cotisation moyenne augmenter de 0 à 50 %, et 81 530 locaux (soit 11,5 %) voient leur cotisation moyenne augmenter de plus de 100 %.

BUR 1

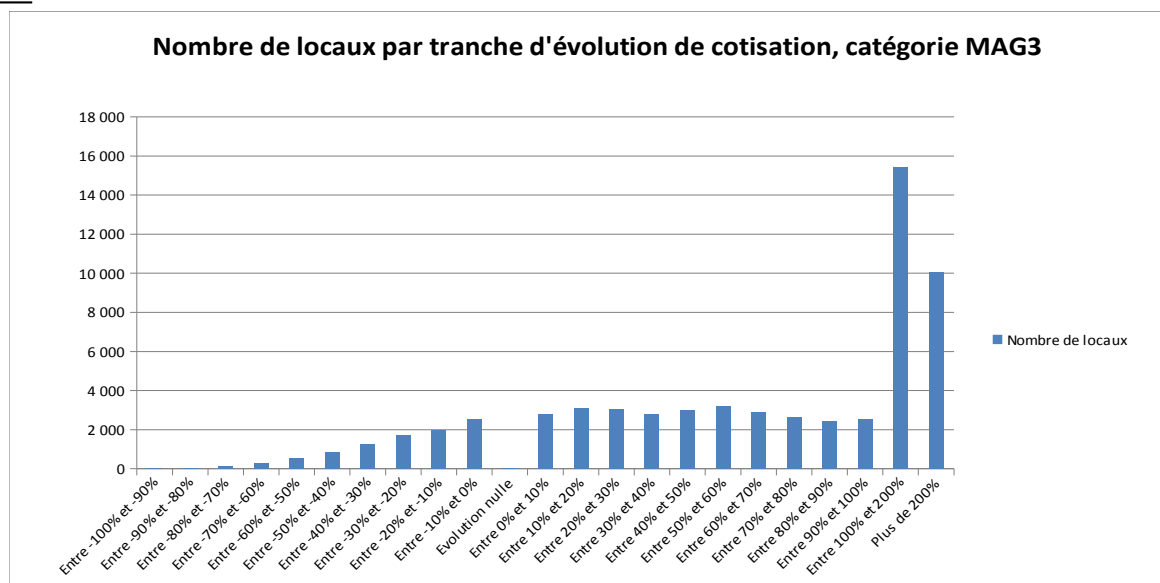


Commentaires :

A l'identique des MAG1, la répartition des locaux « gagnants » et « perdants » par tranche d'évolution de cotisation des BUR1 suit les tendances nationales détaillées infra. Cette situation est également cohérente compte tenu du fait que ces locaux sont également très nombreux (rappel : les BUR1 représentent 16,2 % du nombre total des locaux).

A titre d'illustration, sur les 411 339 locaux que regroupe cette catégorie, 183 735 locaux (soit 44,7 %) voient leur cotisation moyenne baisser de 0 à 50 %, 108 899 locaux (soit 26,5 %) voient leur cotisation moyenne augmenter de 0 à 50 % et 46 195 locaux (soit 11 %) voient leur cotisation moyenne augmenter de plus de 100 %.

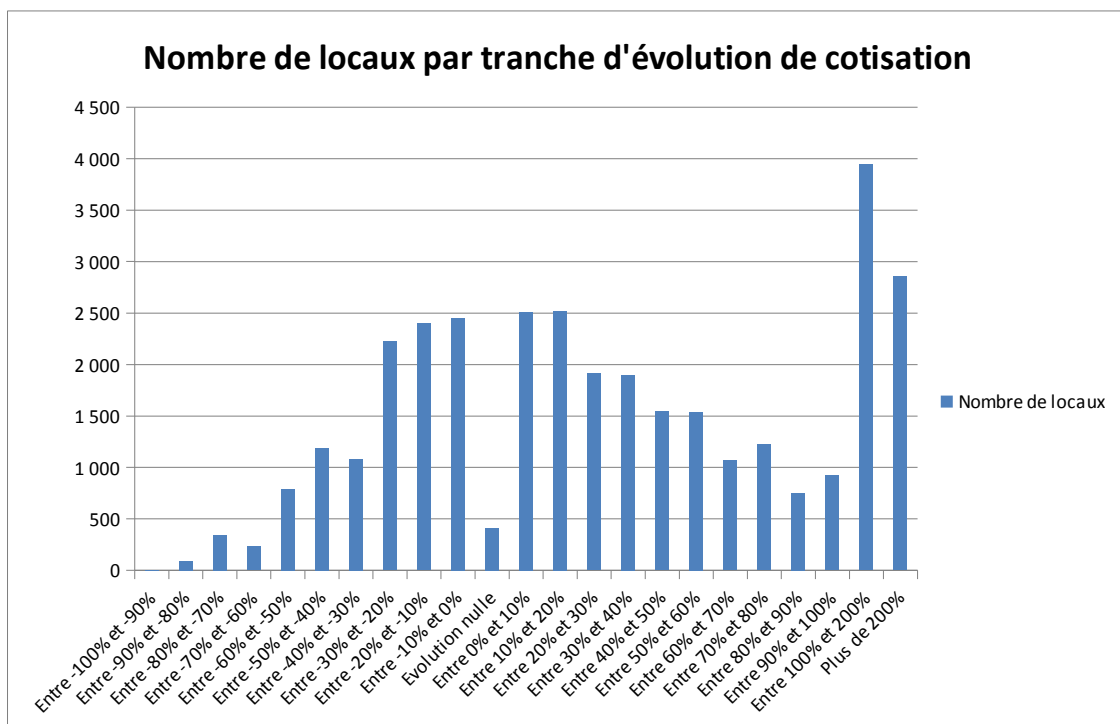
MAG3



Commentaires :

La répartition des locaux « gagnants » et « perdants » par tranche d'évolution de cotisation des MAG3 (63 279 locaux), qui est la catégorie la plus « perdante », montre un nombre de locaux « gagnants » faible (seulement 13,2 % de locaux dont la cotisation baisse entre 0 et 50 %) et, proportionnellement au nombre de locaux, une importante concentration de locaux « perdants » sur la tranche des augmentations de cotisation supérieures à 100 % (40 % des locaux MAG3).

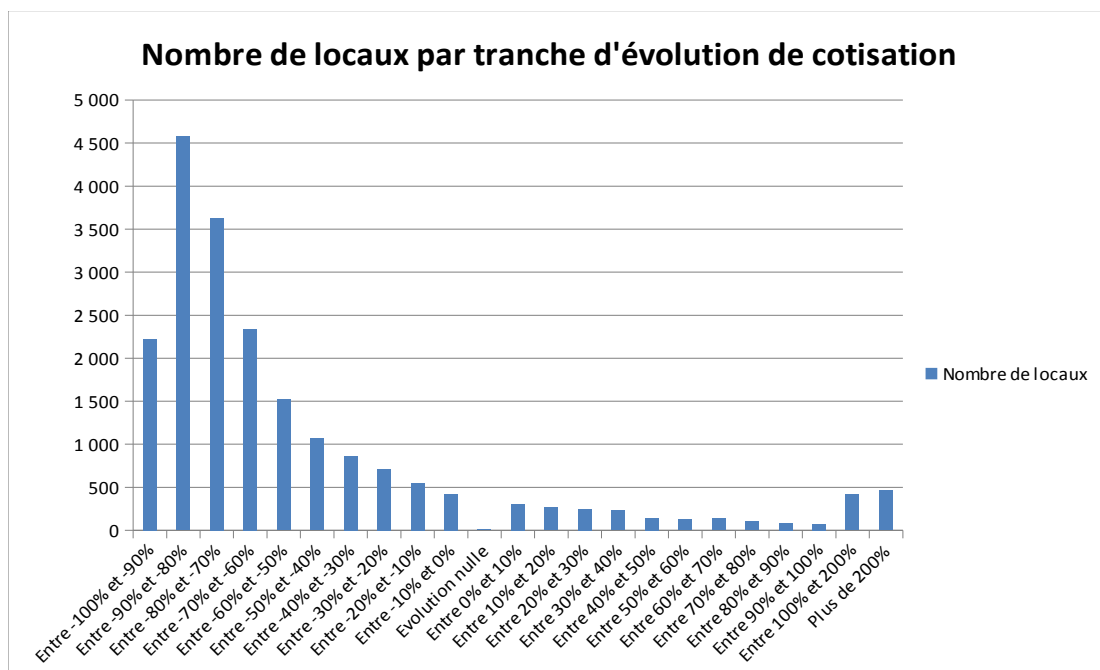
CLI 3



Commentaires :

La répartition des locaux « gagnants » et « perdants » par tranche d'évolution de cotisation des CLI3 (33 899 locaux), qui est l'une des catégories les plus « perdantes », s'apparente aux observations générales de niveau national avec une proportion importante de locaux dont la cotisation augmente au-delà de 100 % : 6 801 locaux, soit 20 % des locaux CLI3.

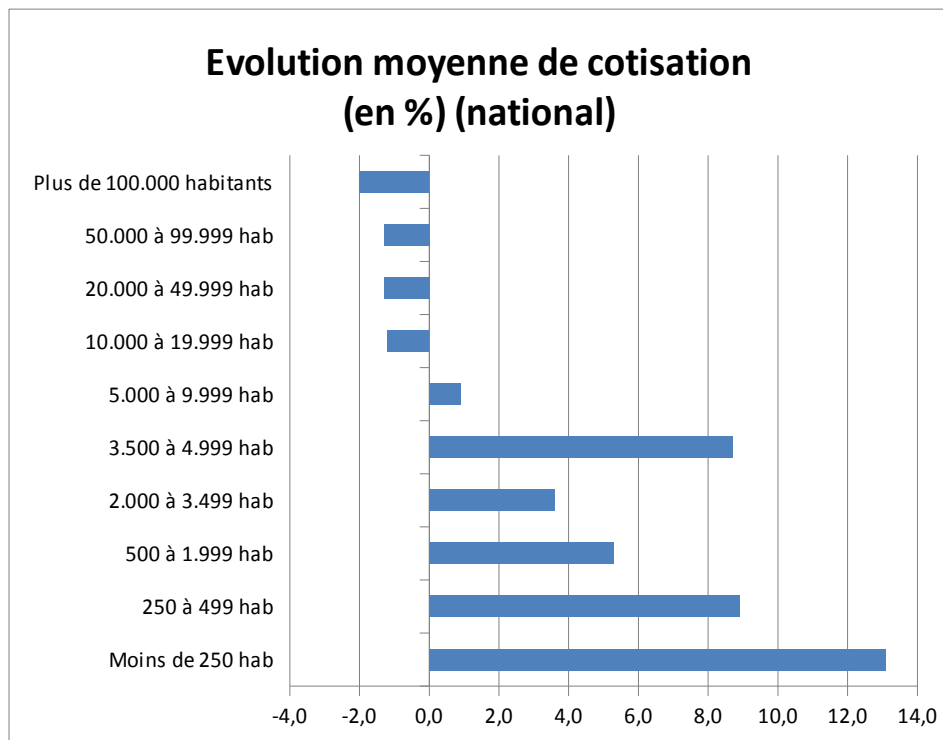
DEP 5



Commentaires :

La répartition des locaux « gagnants » et « perdants » par tranche d'évolution de cotisation des DEP5 (20 486 locaux) montre une importante concentration de locaux « gagnants » sur la tranche des baisses de cotisations supérieures à 50 % (70 % des locaux DEP5).

b) La répartition des « gagnants/perdants » en fonction de la taille des communes (par nombre d'habitants)



Commentaires :

Les locaux situés dans les plus petites communes (- de 10 000 habitants) « perdent » en moyenne, alors que les locaux situés dans les communes plus importantes (+10 000 habitants) « gagnent » en moyenne. Le nombre de locaux (très important dans les très grandes villes, et assez faible dans les petites communes) est sans doute la cause de ce constat : plus le nombre de locaux est faible, plus les effets de la révision sont sensibles. En outre, on peut envisager que les tarifs actuels d'évaluation soient moins décrochés des valeurs de marché dans les grandes villes, car ils sont déjà bien plus élevés que dans les petites communes.

Exemples :

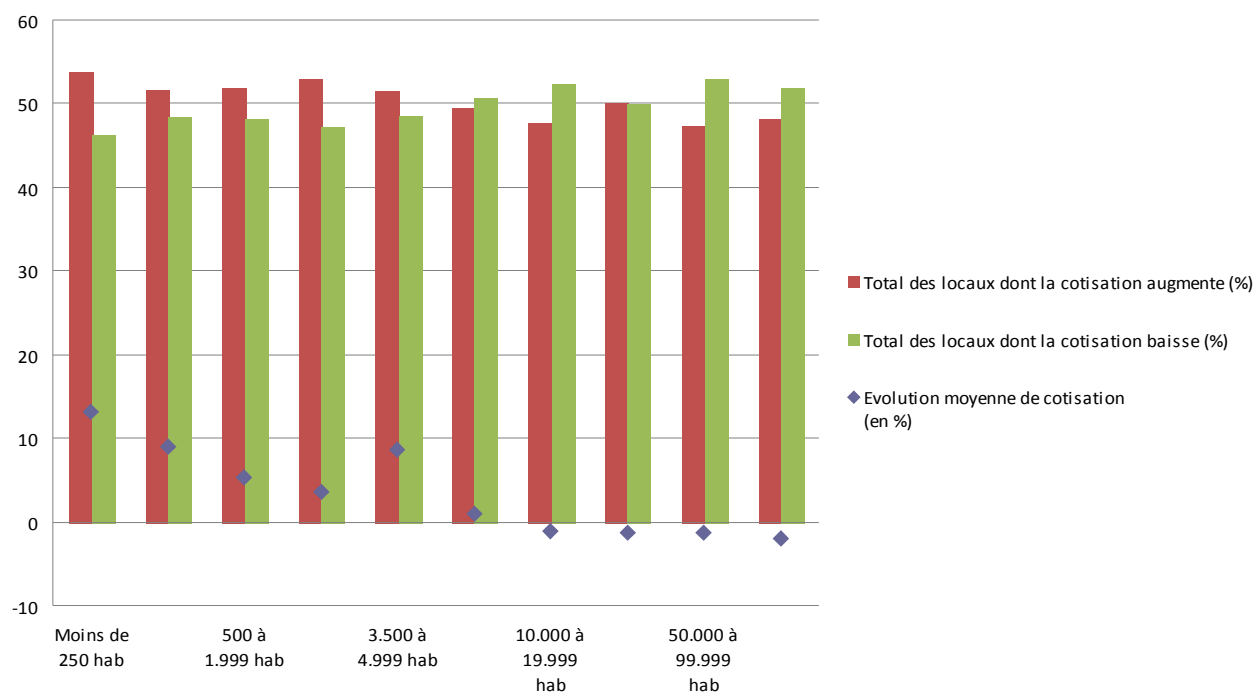
- les communes de moins de 250 habitants, qui regroupent seulement 32 303 locaux (soit 1,2 % des 2,5 millions de locaux étudiés), voient la cotisation moyenne des locaux de leur périmètre augmenter de 13,1 % ;
- les communes de la tranche 250-499 habitants, qui regroupent seulement 58 926 locaux (soit 2,3 % des 2,5 millions de locaux étudiés), voient la cotisation moyenne des locaux de leur périmètre augmenter de 8,9 % ;
- les communes de plus de 100 000 habitants regroupent 551 133 locaux (près de 22 % des 2,5 millions de locaux étudiés), et voient la cotisation moyenne des locaux de leur périmètre baisser de 2 %.

Les montants en euros des évolutions moyennes de cotisation pour chaque type de commune permet toutefois de relativiser les montants en jeu :

Tranche du nombre communal d'habitants	Nombre de locaux	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Evolution moyenne de cotisation (en €)	Total des locaux dont la cotisation augmente	Total des locaux dont la cotisation augmente (%)	Total des locaux dont la cotisation baisse	Total des locaux dont la cotisation baisse (%)
Moins de 250 hab	32 303	13,1	96	17 351	53,7	14 952	46,3
250 à 499 hab	58 926	8,9	81	30 421	51,6	28 505	48,4
500 à 1.999 hab	312 838	5,3	67	161 951	51,8	150 887	48,2
2.000 à 3.499 hab	207 072	3,6	67	109 617	52,9	97 455	47,1
3.500 à 4.999 hab	145 079	8,7	176	74 584	51,4	70 495	48,6
5.000 à 9.999 hab	290 075	0,9	24	143 262	49,4	146 813	50,6
10.000 à 19.999 hab	286 332	-1,2	-35	136 481	47,7	149 851	52,3
20.000 à 49.999 hab	401 357	-1,3	-47	201 026	50,1	200 331	49,9
50.000 à 99.999 hab	247 449	-1,3	-48	116 847	47,2	130 602	52,8
Plus de 100.000 habitants	551 133	-2,0	-62	265 202	48,1	285 931	51,9
TOTAL	2 532 564	0,0	0	1 256 742	49,6	1 275 822	50,4

On observe également au niveau de chaque tranche de communes que le nombre de locaux qui voient leur cotisation baisser s'équilibre quasiment avec le nombre de locaux voient leur cotisation augmenter.

Evolution moyenne de cotisation et poids des gagnants et perdants par tranche du nombre communal d'habitants



CONCLUSIONS SUR LES RESULTATS NATIONAUX EN FONCTION DE LA TAILLE DES COMMUNES EN NOMBRE D'HABITANTS :

- toutes catégories et tous sous-groupes confondus, les résultats montrent que les locaux situés dans les plus petites communes (- de 10 000 habitants) perdent en moyenne, alors que les locaux situés dans les communes plus importantes (+10 000 habitants) gagnent en moyenne ;
- au niveau national, les montants en euros des évolutions moyennes de cotisation pour chaque type de commune permet toutefois de relativiser les montants en jeu (176 € d'augmentation maximale pour les communes de 3 500 à 4 999 habitants, et 62 € de baisse maximale pour les communes de plus de 100 000 habitants) ;
- le nombre de locaux dont la cotisation baisse s'équilibre quasiment avec le nombre de locaux dont la cotisation augmente pour chaque tranche de communes.

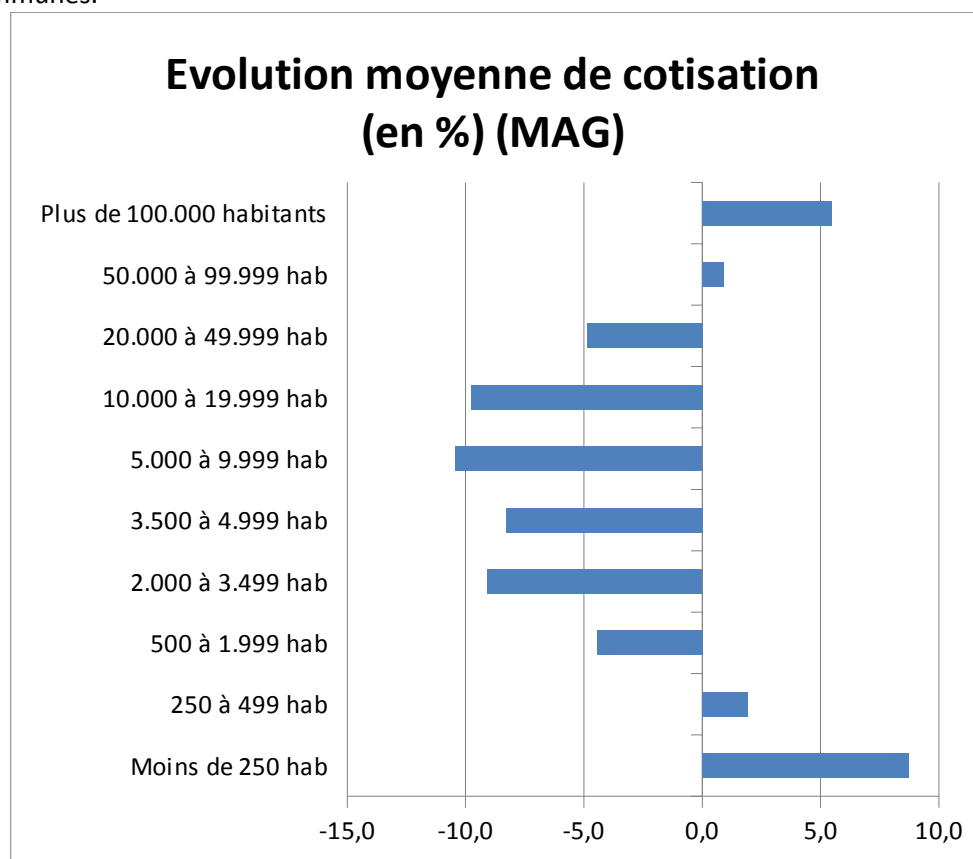
Illustrations pour certains sous-groupes

Au niveau des sous-groupes, les résultats constatés au niveau national sont souvent confirmés s'agissant des locaux situés dans les plus petites communes : la cotisation moyenne des locaux de leur périmètre augmente généralement, contrairement à celle des locaux situés dans les grandes agglomérations.

Les montants en euros des variations moyennes de cotisation sont en revanche beaucoup plus contrastés qu'au niveau national.

SOUS-GROUPE MAG

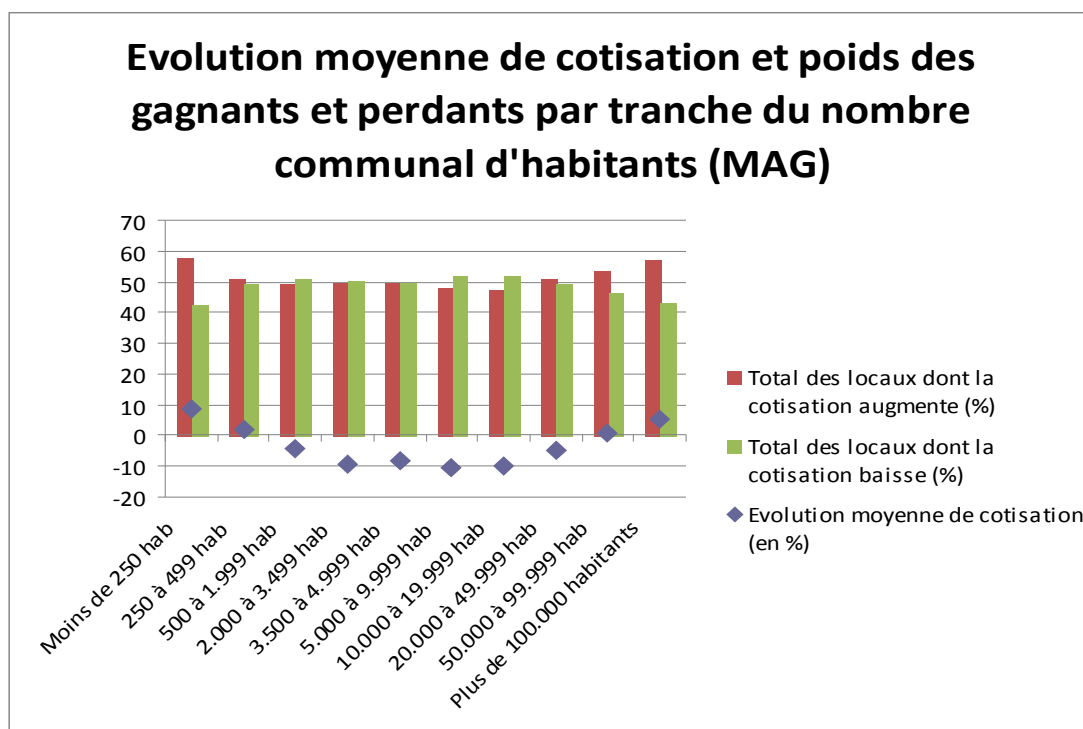
Le sous groupe des MAG est majoritairement gagnant, sauf dans les très petites communes et dans les très grandes communes.



Les évolutions moyennes de cotisation à la baisse sur la majorité des tranches de communes sont, en montant et en pourcentage, plus importantes que les évolutions à la hausse constatées sur les plus petites communes (moins de 500 habitants) et sur les plus grosses agglomérations (plus de 50 000 habitants).

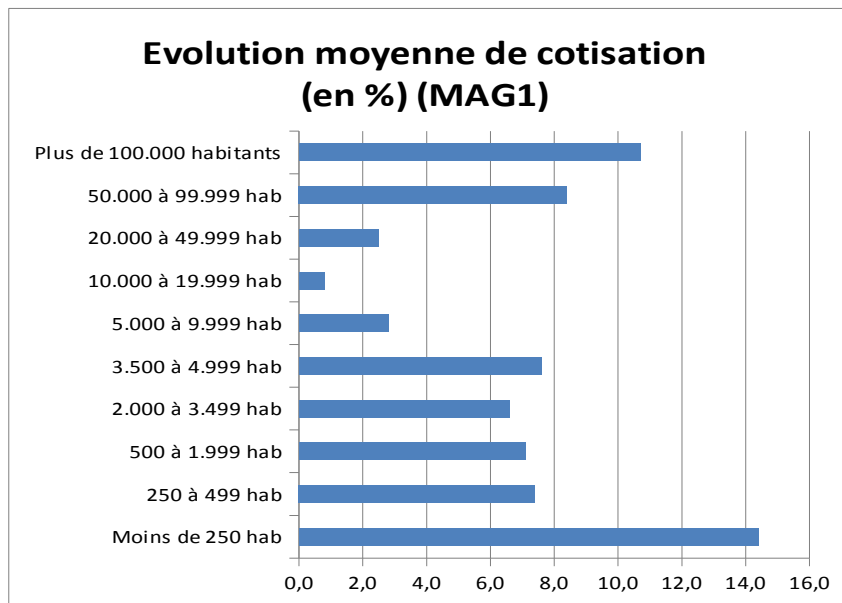
Tranche du nombre communal d'habitants	Nombre de locaux	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Evolution moyenne de cotisation (en €)	Total des locaux dont la cotisation augmente	Total des locaux dont la cotisation augmente (%)	Total des locaux dont la cotisation baisse	Total des locaux dont la cotisation baisse (%)
Moins de 250 hab	5 768	8,7	62	3 309	57,4	2 459	42,6
250 à 499 hab	12 541	1,9	18	6 400	51,0	6 141	49,0
500 à 1.999 hab	92 656	-4,5	-58	45 637	49,3	47 019	50,7
2.000 à 3.499 hab	71 464	-9,1	-176	35 501	49,7	35 963	50,3
3.500 à 4.999 hab	54 636	-8,3	-166	27 310	50,0	27 326	50,0
5.000 à 9.999 hab	110 347	-10,4	-288	52 762	47,8	57 585	52,2
10.000 à 19.999 hab	111 227	-9,8	-298	53 126	47,8	58 101	52,2
20.000 à 49.999 hab	147 013	-4,9	-162	74 425	50,6	72 588	49,4
50.000 à 99.999 hab	85 151	0,9	27	45 827	53,8	39 324	46,2
Plus de 100.000 habitants	198 737	5,5	131	113 175	56,9	85 562	43,1
TOTAL	889 540	-3,8	-97	457 472	51,4	432 068	48,6

Le nombre de locaux sous-groupe des MAG qui voit sa cotisation baisser s'équilibre avec le nombre de locaux qui voit sa cotisation augmenter, sauf pour les très petites communes (moins de 250 habitants) et pour les communes de plus de 50 000 habitants au sein desquelles le nombre de locaux dont la cotisation augmente est sensiblement plus important que celui des locaux dont la cotisation baisse.



Zoom sur les catégories MAG1, MAG3, MAG 4 et MAG5

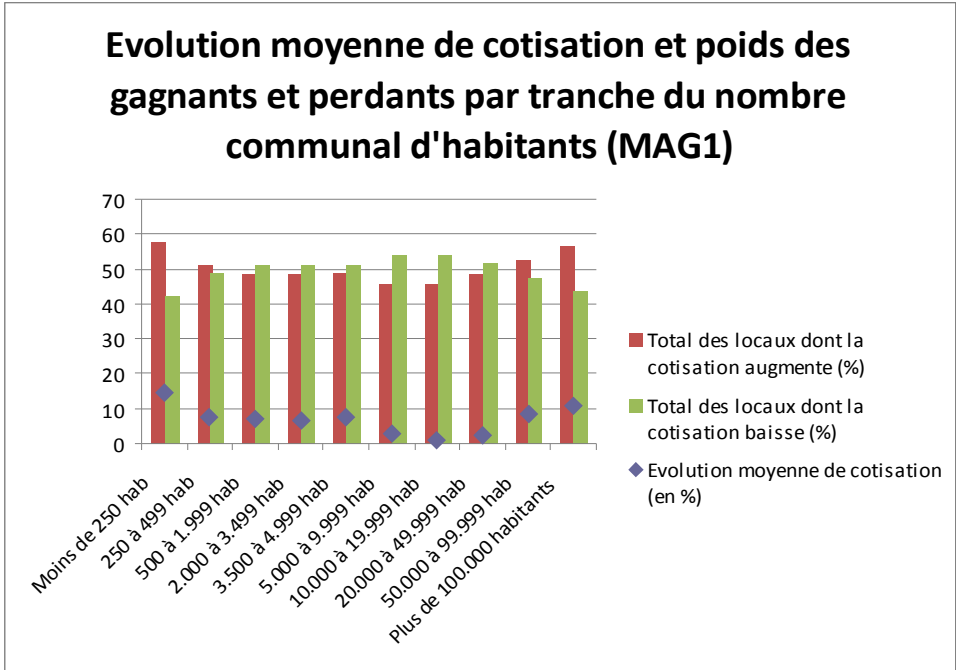
MAG1 : quel que soit le type de commune, en moyenne les locaux MAG1 sont perdants. Les variations de cotisation moyenne sont faibles.



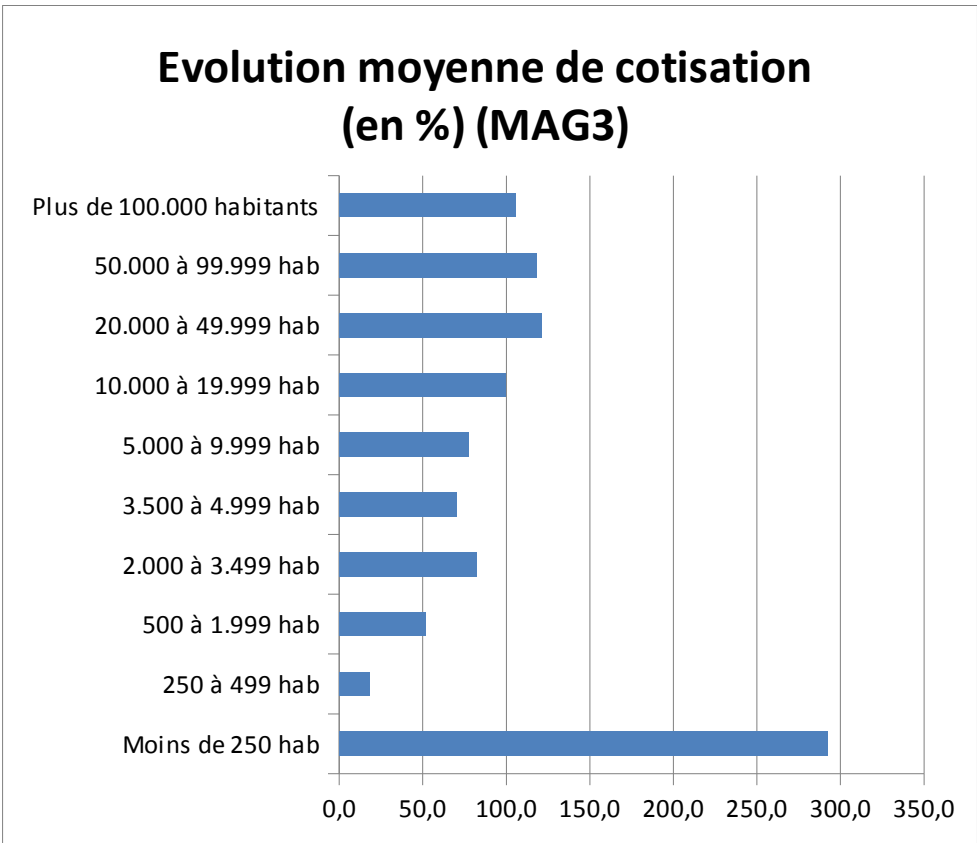
Tranche du nombre communal d'habitants	Nombre de locaux	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Evolution moyenne de cotisation (en €)	Total des locaux dont la cotisation augmente	Total des locaux dont la cotisation augmente (%)	Total des locaux dont la cotisation baisse	Total des locaux dont la cotisation baisse (%)
Moins de 250 hab	4 760	14,4	70	2 752	57,8	2 008	42,2
250 à 499 hab	10 422	7,4	41	5 339	51,2	5 083	48,8
500 à 1.999 hab	75 757	7,1	47	36 795	48,6	38 962	51,4
2.000 à 3.499 hab	55 946	6,6	54	27 194	48,6	28 752	51,4
3.500 à 4.999 hab	42 905	7,6	69	20 937	48,8	21 968	51,2
5.000 à 9.999 hab	83 161	2,8	31	38 079	45,8	45 082	54,2
10.000 à 19.999 hab	84 539	0,8	11	38 703	45,8	45 836	54,2
20.000 à 49.999 hab	113 064	2,5	39	54 487	48,2	58 577	51,8
50.000 à 99.999 hab	66 346	8,4	131	34 987	52,7	31 359	47,3
Plus de 100.000 habitants	170 038	10,7	156	95 982	56,4	74 056	43,6
TOTAL	706 938	6,1	76	355 255	50,3	351 683	49,7

Le nombre de locaux MAG1 qui voit sa cotisation baisser s'équilibre avec le nombre de locaux qui voit sa

cotisation augmenter, sauf pour les très petites communes (moins de 250 habitants) et pour les communes de plus de 50 000 habitants au sein desquelles le nombre de locaux dont la cotisation augmente est sensiblement plus important que celui des locaux dont la cotisation baisse.

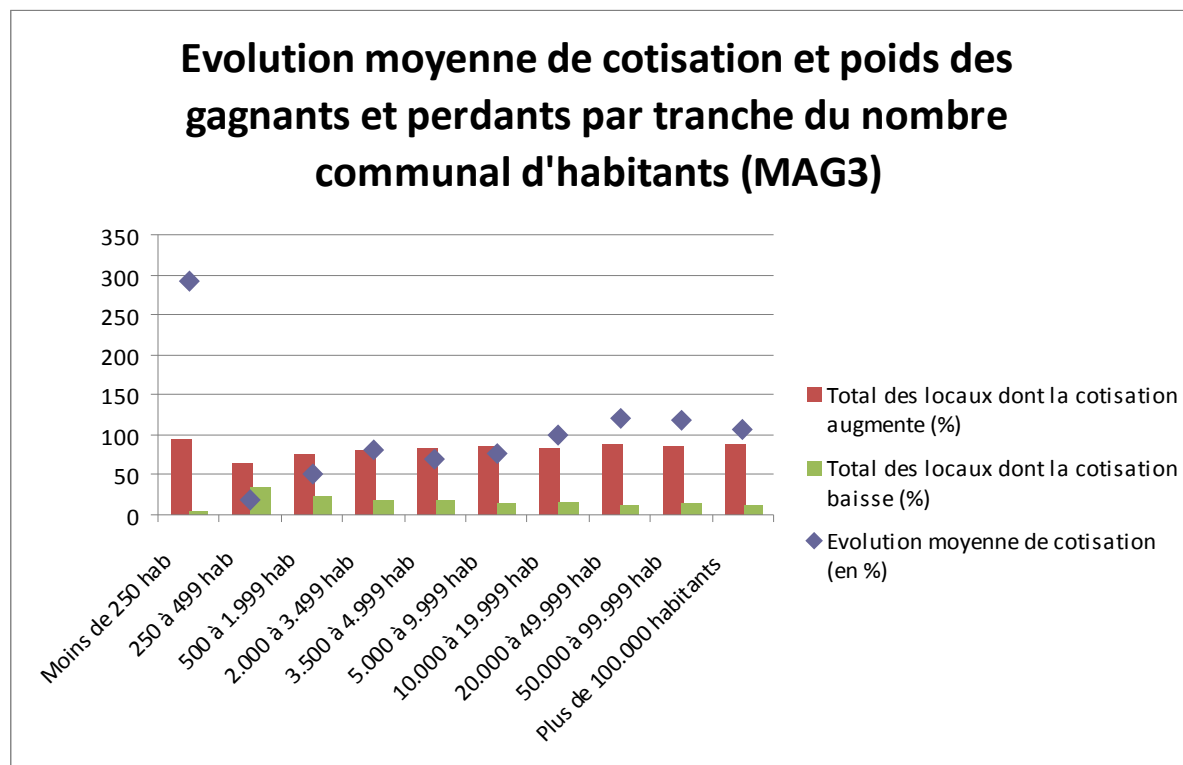


MAG3 : quel que soit le type de commune, en moyenne les locaux MAG3 sont perdants. Au sein des plus petites communes (moins de 250 habitants), les MAG3 enregistrent une évolution moyenne de cotisation très élevée (en % et en €).

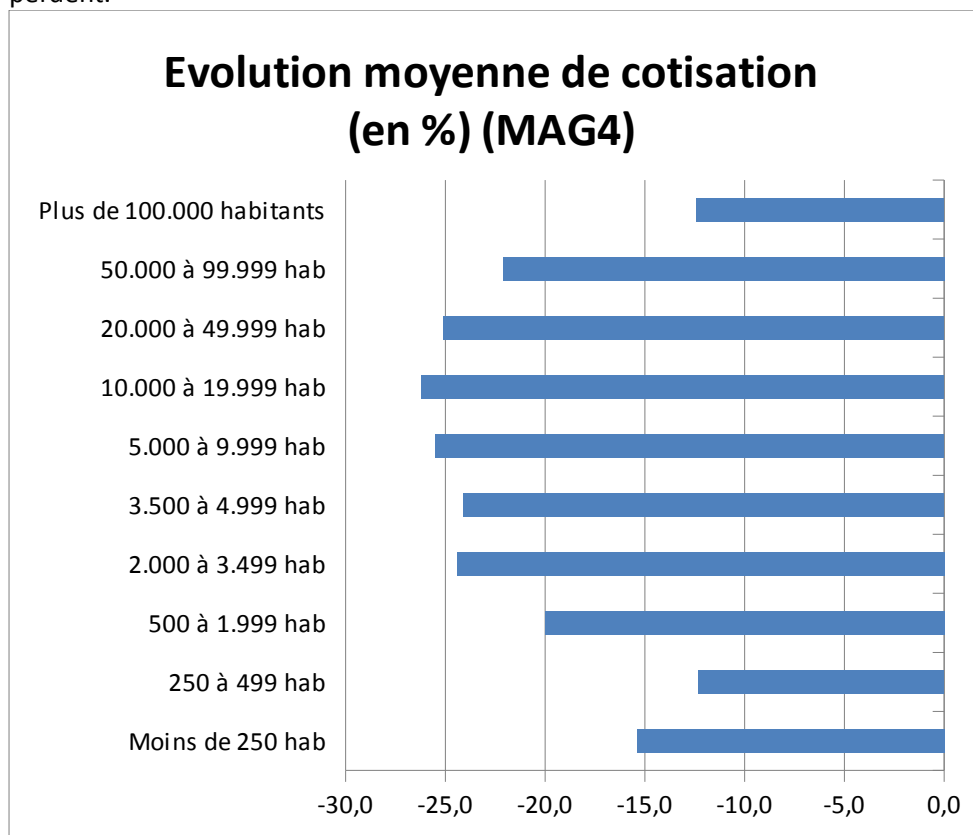


Tranche du nombre communal d'habitants	Nombre de locaux	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Evolution moyenne de cotisation (en €)	Total des locaux dont la cotisation augmente	Total des locaux dont la cotisation augmente (%)	Total des locaux dont la cotisation baisse	Total des locaux dont la cotisation baisse (%)
Moins de 250 hab	89	292,4	3 760	84	94,4	5	5,6
250 à 499 hab	210	18,5	1 443	135	64,3	75	35,7
500 à 1.999 hab	3 439	51,7	1 023	2 666	77,5	773	22,5
2.000 à 3.499 hab	4 321	82,2	1 403	3 522	81,5	799	18,5
3.500 à 4.999 hab	3 514	70,6	1 040	2 900	82,5	614	17,5
5.000 à 9.999 hab	9 208	77,3	1 762	7 822	84,9	1 386	15,1
10.000 à 19.999 hab	9 637	99,8	2 181	8 124	84,3	1 513	15,7
20.000 à 49.999 hab	14 244	121,5	3 223	12 542	88,1	1 702	11,9
50.000 à 99.999 hab	8 157	118,3	3 143	6 936	85,0	1 221	15,0
Plus de 100.000 habitants	10 460	105,5	3 073	9 181	87,8	1 279	12,2
TOTAL	63 279	101,1	2 446	53 912	85,2	9 367	14,8

Le nombre de locaux MAG3 qui voit sa cotisation augmenter écrase le nombre de locaux dont la cotisation baisse, toutes tranches de population communale confondues.



MAG4 : quel que soit le type de commune, en moyenne les locaux MAG4 sont gagnants. Au sein des plus petites communes (moins de 250 habitants) toutefois, il y a une proportion plus importante de locaux qui perdent.

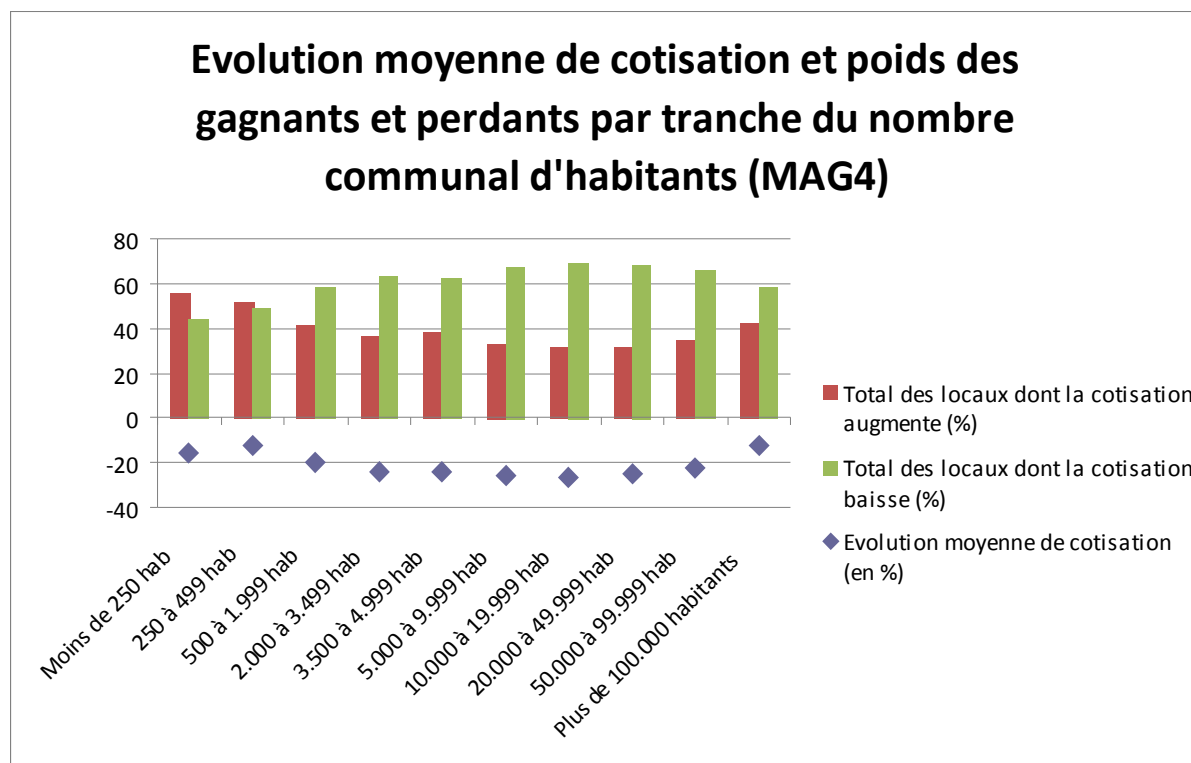


Quelle que soit la taille de la commune, les MAG4 enregistrent une baisse moyenne de cotisation très élevée. Les effets du coefficient de neutralisation sont manifestes pour cette catégorie de locaux. Les valeurs locatives actuelles des locaux MAG4 semblent plus proches des valeurs de marché que pour d'autres catégories. L'augmentation constatée entre les valeurs locatives actuelles et révisées étant plutôt moins rapide que pour l'ensemble des locaux professionnels, le dispositif de neutralisation a tendance à favoriser ces catégories.

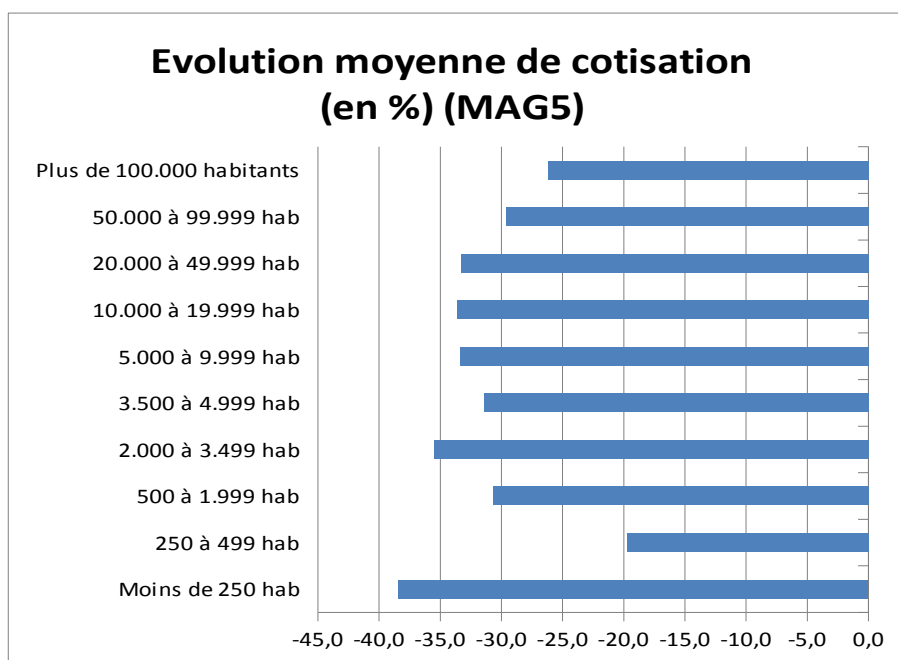
Tranche du nombre communal d'habitants	Nombre de locaux	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Evolution moyenne de cotisation (en €)	Total des locaux dont la cotisation augmente	Total des locaux dont la cotisation augmente (%)	Total des locaux dont la cotisation baisse	Total des locaux dont la cotisation baisse (%)
Moins de 250 hab	120	-15,4	-832	67	55,8	53	44,2
250 à 499 hab	391	-12,3	-672	201	51,4	190	48,6
500 à 1.999 hab	4 528	-20,0	-1 498	1 888	41,7	2 640	58,3
2.000 à 3.499 hab	5 050	-24,4	-2 362	1 852	36,7	3 198	63,3
3.500 à 4.999 hab	3 688	-24,1	-2 377	1 400	38,0	2 288	62,0
5.000 à 9.999 hab	9 017	-25,5	-2 919	2 972	33,0	6 045	67,0

Tranche du nombre communal d'habitants	Nombre de locaux	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Evolution moyenne de cotisation (en €)	Total des locaux dont la cotisation augmente	Total des locaux dont la cotisation augmente (%)	Total des locaux dont la cotisation baisse	Total des locaux dont la cotisation baisse (%)
10.000 à 19.999 hab	8 243	-26,2	-3 302	2 578	31,3	5 665	68,7
20.000 à 49.999 hab	8 938	-25,1	-3 757	2 806	31,4	6 132	68,6
50.000 à 99.999 hab	4 504	-22,1	-3 383	1 556	34,5	2 948	65,5
Plus de 100.000 habitants	6 160	-12,4	-2 069	2 577	41,8	3 583	58,2
TOTAL	50 639	-22,5	-2 823	17 897	35,3	32 742	64,7

Le nombre des locaux « gagnants » au sein de la catégorie MAG4 est bien supérieur à celui des locaux perdants, sauf pour les petites communes (moins de 500 habitants) au sein desquelles on relève plus de « perdants » que de « gagnants ».



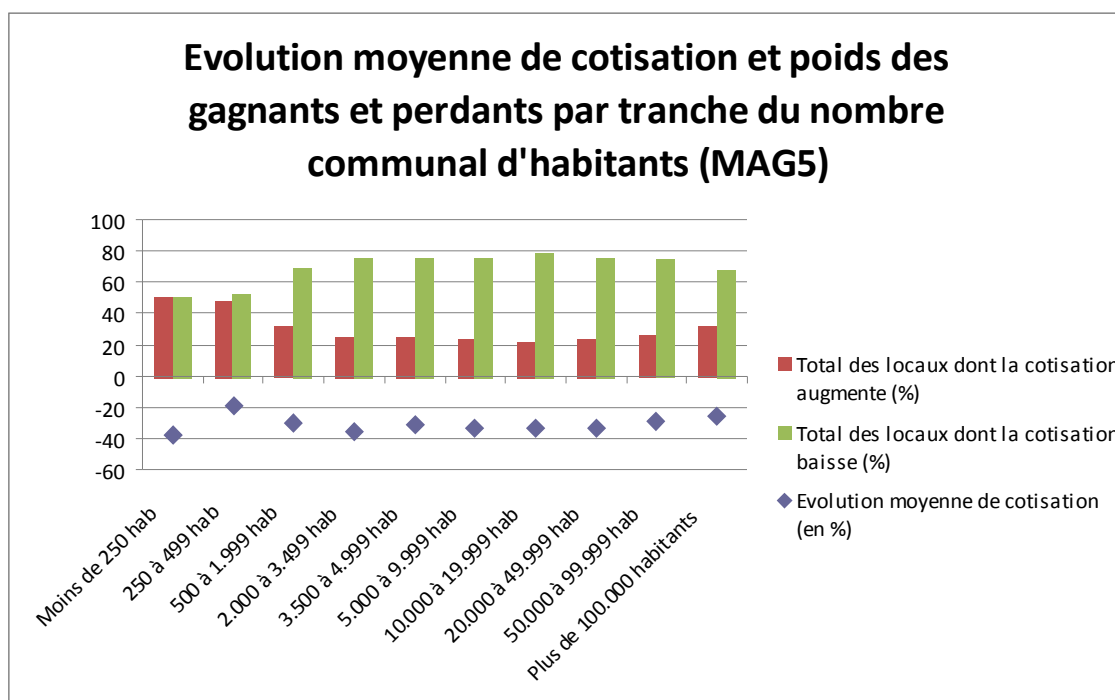
MAG5 : quel que soit le type de commune, en moyenne les locaux MAG 5 sont gagnants.



Quelle que soit la taille de la commune, les MAG5 ont une baisse moyenne de cotisation très élevée ; les effets du coefficient de neutralisation sont manifestes pour cette catégorie de locaux.

Tranche du nombre communal d'habitants	Nombre de locaux	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Evolution moyenne de cotisation (en €)	Total des locaux dont la cotisation augmente	Total des locaux dont la cotisation augmente (%)	Total des locaux dont la cotisation baisse	Total des locaux dont la cotisation baisse (%)
Moins de 250 hab	8	-38,4	-22 050	4	50,0	4	50,0
250 à 499 hab	21	-19,7	-8 703	10	47,6	11	52,4
500 à 1.999 hab	376	-30,7	-16 037	117	31,1	259	68,9
2.000 à 3.499 hab	517	-35,5	-20 501	127	24,6	390	75,4
3.500 à 4.999 hab	403	-31,4	-18 392	99	24,6	304	75,4
5.000 à 9.999 hab	1 028	-33,4	-24 048	249	24,2	779	75,8
10.000 à 19.999 hab	992	-33,6	-28 128	213	21,5	779	78,5
20.000 à 49.999 hab	1 062	-33,3	-38 602	252	23,7	810	76,3
50.000 à 99.999 hab	490	-29,6	-34 421	127	25,9	363	74,1
Plus de 100.000 habitants	610	-26,2	-32 013	192	31,5	418	68,5
TOTAL	5 507	-31,8	-28 039	1 390	25,2	4 117	74,8

Le nombre des locaux gagnants au sein de la catégorie MAG5 est bien supérieur à celui des locaux perdants, sauf pour les petites communes (moins de 500 habitants) au sein desquelles il est constaté un équilibre entre les perdants et les gagnants.



CONCLUSION SUR LE SOUS-GROUPE DES MAG : les locaux de ce sous-groupe situés dans les petites communes sont plus systématiquement « perdants » (quelle que soit la catégorie) que les locaux situés dans les plus grosses agglomérations.

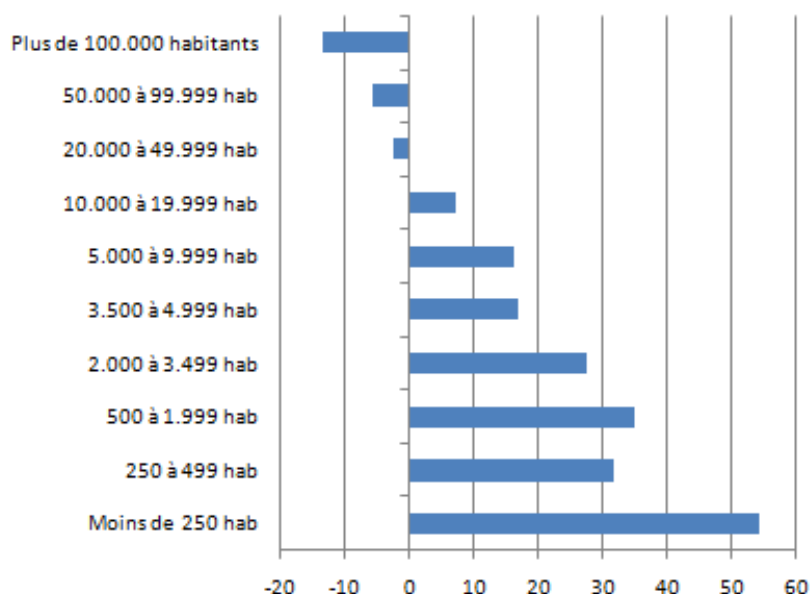
En terme de montant, l'augmentation de cotisation moyenne est peu importante pour les MAG1 (entre 11€ et 156 €), mais à l'inverse très importante pour les MAG3 (entre 1023 € et 3760 €).

Les montants moyens de baisse de cotisation des moyennes et grandes surfaces (MAG4 et MAG5) sont particulièrement élevés (respectivement une baisse située entre 672 € et 3757 € et une baisse située entre 8703 € et 38 602 €).

SOUS-GROUPE BUR

Au niveau du sous-groupe des BUR, seuls les locaux situés dans les communes de plus de 50 000 habitants sont en moyenne « gagnants » (effet nombre de locaux importants dans ces communes). Une nouvelle fois, les locaux situés dans les communes les plus petites sont en moyenne « perdants ».

Evolution moyenne de cotisation (en %) (BUR)

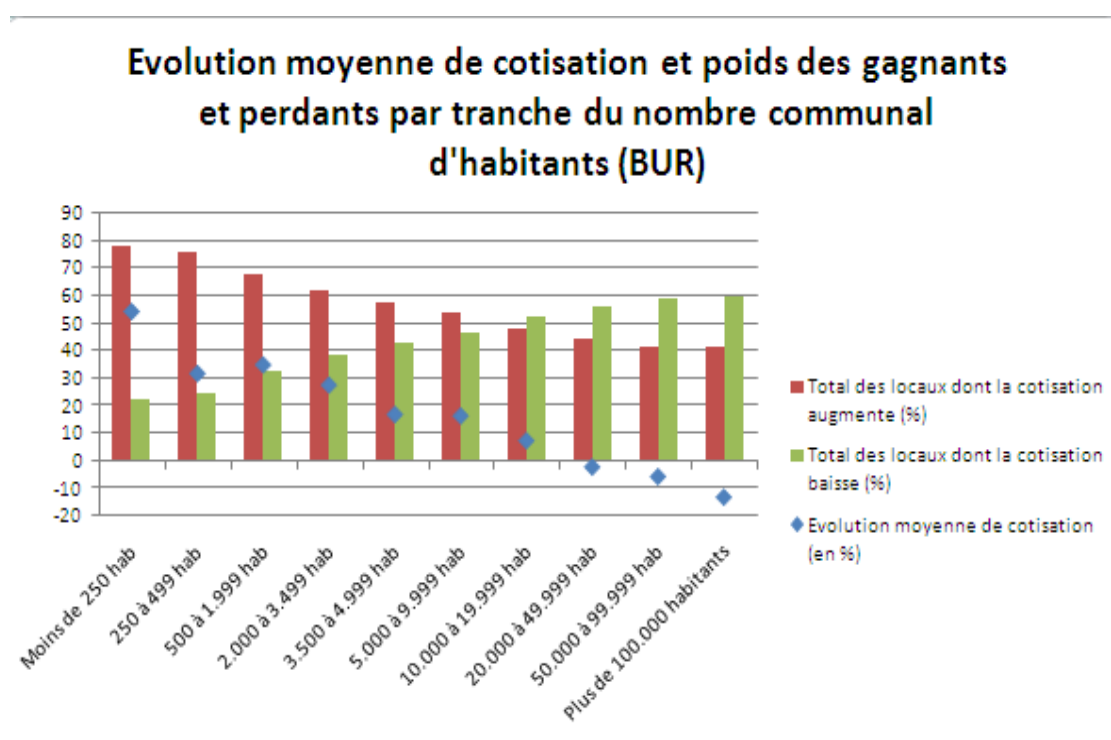


Les évolutions moyennes de cotisation à la baisse ou à la hausse peuvent être importantes (- 612 € pour la baisse moyenne la plus forte, et + 323€ pour l'augmentation la plus forte), sans qu'il soit possible d'en dégager un comportement type. Les locaux BUR situés dans des petites communes en moyenne « perdent », et les locaux BUR situés dans des grosses agglomérations en moyenne « gagnent ».

Tranche du nombre communal d'habitants	Nombre de locaux	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Evolution moyenne de cotisation (en €)	Total des locaux dont la cotisation augmente	Total des locaux dont la cotisation augmente (%)	Total des locaux dont la cotisation baisse	Total des locaux dont la cotisation baisse (%)
Moins de 250 hab	3 078	54,4	205	2 388	77,6	690	22,4
250 à 499 hab	6 230	31,9	177	4 699	75,4	1 531	24,6
500 à 1.999 hab	49 788	35,0	259	33 682	67,7	16 106	32,3
2.000 à 3.499 hab	39 694	27,7	323	24 467	61,6	15 227	38,4
3.500 à 4.999 hab	29 431	17,0	228	16 947	57,6	12 484	42,4
5.000 à 9.999 hab	63 955	16,5	295	34 307	53,6	29 648	46,4

Tranche du nombre communal d'habitants	Nombre de locaux	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Evolution moyenne de cotisation (en €)	Total des locaux dont la cotisation augmente	Total des locaux dont la cotisation augmente (%)	Total des locaux dont la cotisation baisse	Total des locaux dont la cotisation baisse (%)
10.000 à 19.999 hab	70 244	7,5	177	33 426	47,6	36 818	52,4
20.000 à 49.999 hab	106 383	-2,1	-91	47 161	44,3	59 222	55,7
50.000 à 99.999 hab	69 883	-5,6	-306	28 625	41,0	41 258	59,0
Plus de 100.000 habitants	165 765	-13,1	-612	67 742	40,9	98 023	59,1
TOTAL	604 451	-3,3	-111	293 444	48,5	311 007	51,5

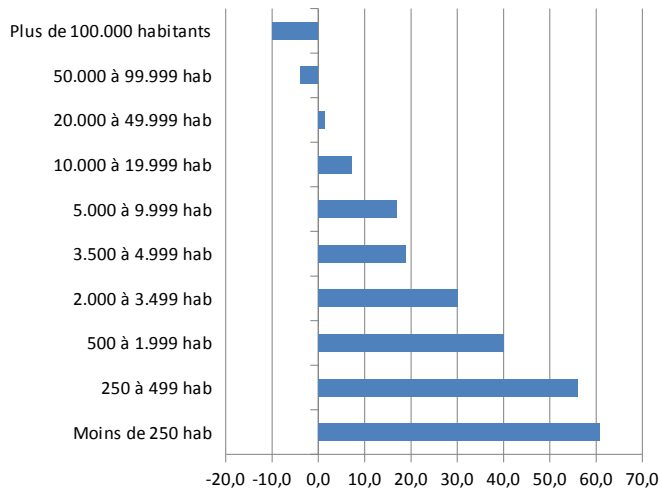
Sauf pour les communes entre 5000 et 20 000 habitants où le nombre de locaux perdants et de locaux gagnants s'équilibrent, dans toutes les autres tranches le constat est plus contrasté : soit le nombre de locaux perdants est nettement plus important que celui des locaux gagnants (petites communes), soit le nombre de locaux gagnants est un peu plus important que celui des locaux perdants (grosses communes).



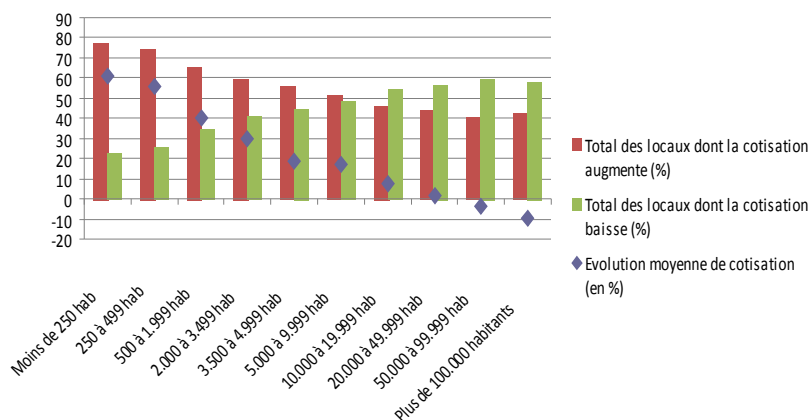
Zoom sur les catégories BUR1, BUR2, et BUR3

BUR1 : la même tendance générale qu'au niveau du sous-groupe BUR se dégage.

**Evolution moyenne de cotisation
(en %) (BUR1)**



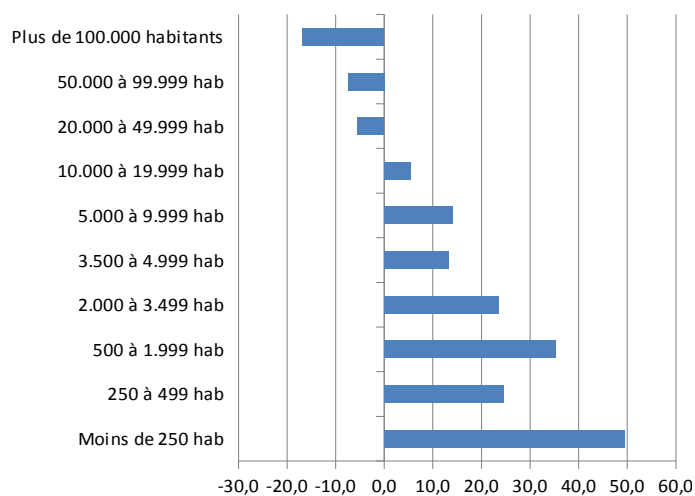
**Evolution moyenne de cotisation et poids des gagnants
et perdants par tranche du nombre communal
d'habitants (BUR1)**



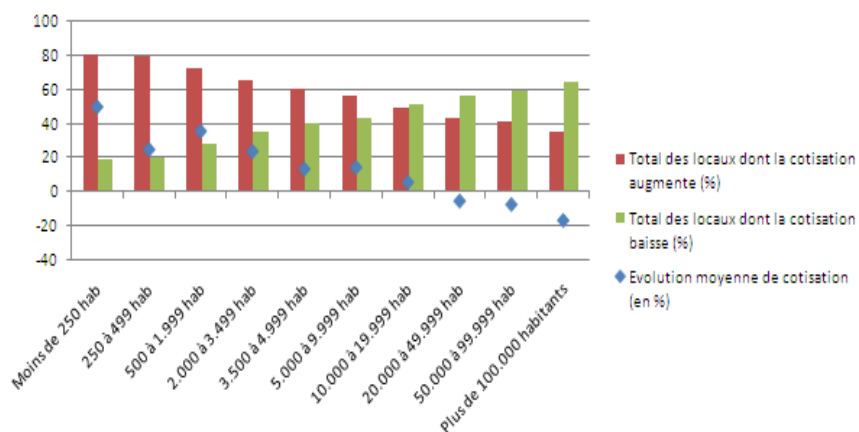
Tranche du nombre communal d'habitants	Nombre de locaux	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Evolution moyenne de cotisation (en €)	Total des locaux dont la cotisation augmente	Total des locaux dont la cotisation augmente (%)	Total des locaux dont la cotisation baisse	Total des locaux dont la cotisation baisse (%)
Moins de 250 hab	2 248	60,8	173	1 746	77,7	502	22,3
250 à 499 hab	4 426	56,1	203	3 309	74,8	1 117	25,2
500 à 1.999 hab	33 845	40,1	213	22 275	65,8	11 570	34,2
2.000 à 3.499 hab	25 552	30,1	245	15 141	59,3	10 411	40,7
3.500 à 4.999 hab	19 145	18,8	176	10 653	55,6	8 492	44,4
5.000 à 9.999 hab	41 394	16,9	215	21 268	51,4	20 126	48,6
10.000 à 19.999 hab	46 709	7,2	123	21 423	45,9	25 286	54,1
20.000 à 49.999 hab	71 896	1,3	30	31 500	43,8	40 396	56,2
50.000 à 99.999 hab	44 432	-3,9	-113	17 838	40,1	26 594	59,9
Plus de 100.000 habitants	121 692	-9,9	-286	51 220	42,1	70 472	57,9
TOTAL	411 339	-0,6	-12	196 373	47,7	214 966	52,3

BUR2 : la même tendance générale qu'au niveau du sous-groupe BUR se dégage.

**Evolution moyenne de cotisation
(en %) (BUR2)**



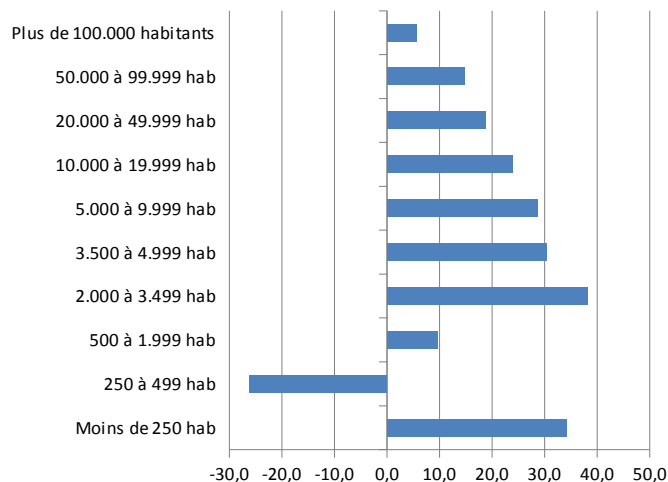
**Evolution moyenne de cotisation et poids des gagnants
et perdants par tranche du nombre communal
d'habitants (BUR2)**



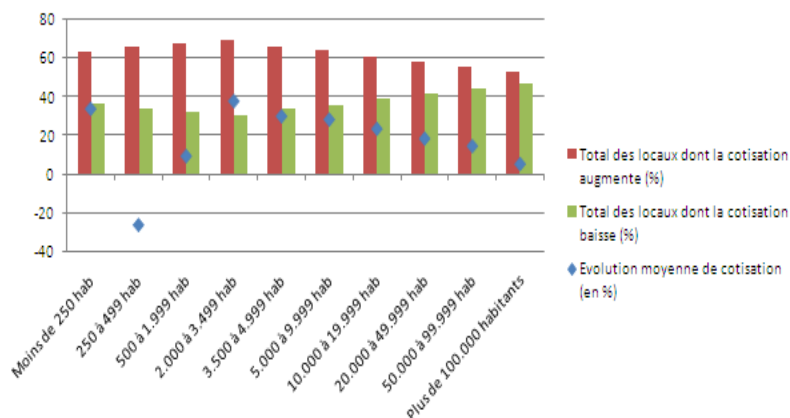
Tranche du nombre communal d'habitants	Nombre de locaux	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Evolution moyenne de cotisation (en €)	Total des locaux dont la cotisation augmente	Total des locaux dont la cotisation augmente (%)	Total des locaux dont la cotisation baisse	Total des locaux dont la cotisation baisse (%)
Moins de 250 hab	664	49,4	315	537	80,9	127	19,1
250 à 499 hab	1 411	24,6	236	1 129	80,0	282	20,0
500 à 1.999 hab	13 324	35,3	398	9 639	72,3	3 685	27,7
2.000 à 3.499 hab	11 925	23,5	425	7 781	65,2	4 144	34,8
3.500 à 4.999 hab	8 589	13,2	286	5 168	60,2	3 421	39,8
5.000 à 9.999 hab	18 814	14,1	402	10 632	56,5	8 182	43,5
10.000 à 19.999 hab	19 955	5,5	210	9 811	49,2	10 144	50,8
20.000 à 49.999 hab	30 078	-5,5	-509	13 101	43,6	16 977	56,4
50.000 à 99.999 hab	23 043	-7,5	-780	9 454	41,0	13 589	59,0
Plus de 100.000 habitants	38 871	-16,8	-1 744	13 759	35,4	25 112	64,6
TOTAL	166 674	-6,9	-456	81 011	48,6	85 663	51,4

BUR3 : cette catégorie est majoritairement « perdante » en moyenne, quelle que soit la taille de la commune, sauf en ce qui concerne les petites communes dont le nombre d'habitants se situe entre 250 et 499.

**Evolution moyenne de cotisation
(en %) (BUR3)**



Evolution moyenne de cotisation et poids des gagnants et perdants par tranche du nombre communal d'habitants (BUR3)



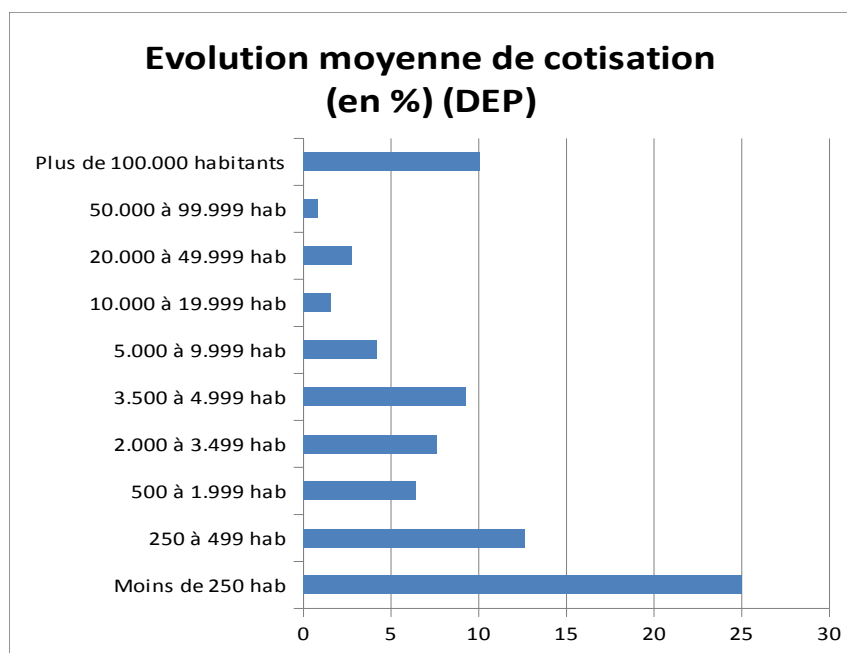
Tranche du nombre communal d'habitants	Nombre de locaux	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Evolution moyenne de cotisation (en €)	Total des locaux dont la cotisation augmente	Total des locaux dont la cotisation augmente (%)	Total des locaux dont la cotisation baisse	Total des locaux dont la cotisation baisse (%)
Moins de 250 hab	166	34,2	201	105	63,3	61	36,7
250 à 499 hab	393	-26,2	-332	261	66,4	132	33,6
500 à 1.999 hab	2 619	9,6	136	1 768	67,5	851	32,5
2.000 à 3.499 hab	2 217	38,2	677	1 545	69,7	672	30,3
3.500 à 4.999 hab	1 697	30,3	525	1 126	66,4	571	33,6
5.000 à 9.999 hab	3 747	28,6	645	2 407	64,2	1 340	35,8
10.000 à 19.999 hab	3 580	23,8	697	2 192	61,2	1 388	38,8
20.000 à 49.999 hab	4 409	18,7	790	2 560	58,1	1 849	41,9
50.000 à 99.999 hab	2 408	14,8	685	1 333	55,4	1 075	44,6
Plus de 100.000 habitants	5 202	5,5	221	2 763	53,1	2 439	46,9
TOTAL	26 438	17,2	524	16 060	60,7	10 378	39,3

CONCLUSION SUR LE SOUS-GROUPE DES BUR : les locaux de ce sous-groupe situés dans les petites communes sont plus systématiquement perdants (quelle que soit la catégorie) que les locaux situés dans les plus grosses agglomérations.

En terme de montant, les transferts de charge ne sont pas négligeables (plusieurs centaines d'euros de variation moyenne de cotisation à la hausse ou à la baisse), notamment pour les locaux de la catégorie BUR3 qui enregistrent majoritairement des hausses sensibles de cotisations moyennes.

SOUS-GROUPE DEP

Au niveau du sous-groupe des DEP, tous les locaux quelle que soit leur localisation sont en moyenne perdants. Les locaux situés sur les communes les plus petites sont en moyenne plus perdants que les autres.

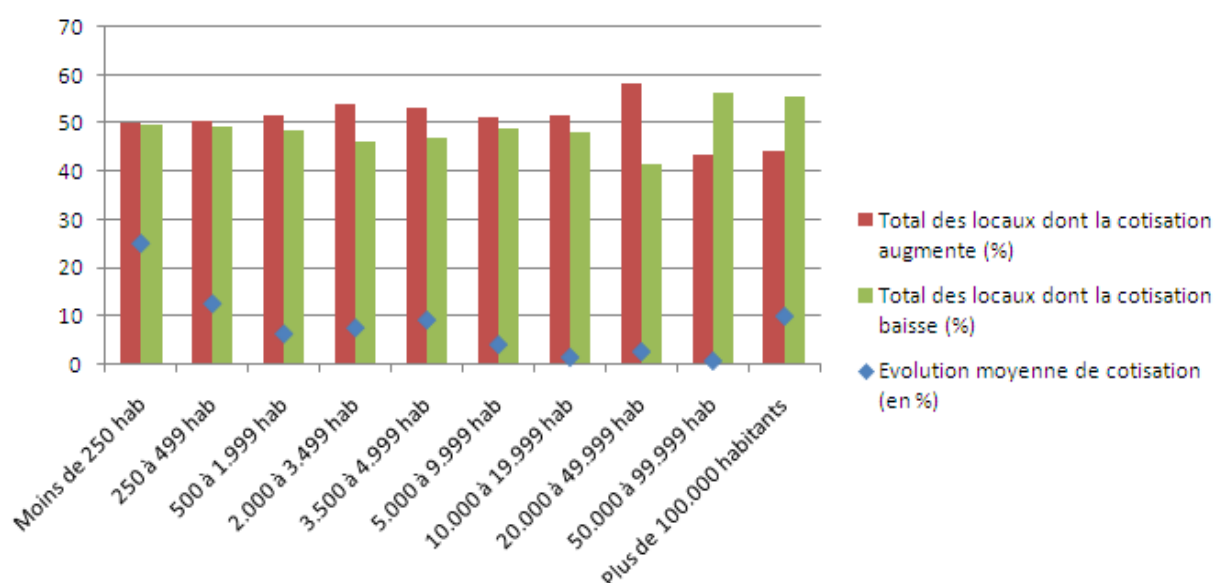


Les évolutions moyennes de cotisations ne sont pas très élevées sur ce sous-groupe en montant (augmentation moyenne de 106 €).

Tranche du nombre communal d'habitants	Nombre de locaux	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Evolution moyenne de cotisation (en €)	Total des locaux dont la cotisation augmente	Total des locaux dont la cotisation augmente (%)	Total des locaux dont la cotisation baisse	Total des locaux dont la cotisation baisse (%)
Moins de 250 hab	9 059	25,0	166	4 559	50,3	4 500	49,7
250 à 499 hab	16 359	12,6	108	8 266	50,5	8 093	49,5
500 à 1.999 hab	71 381	6,4	91	36 785	51,5	34 596	48,5
2.000 à 3.499 hab	41 655	7,6	160	22 445	53,9	19 210	46,1
3.500 à 4.999 hab	26 262	9,3	210	13 954	53,1	12 308	46,9
5.000 à 9.999 hab	51 985	4,2	135	26 598	51,2	25 387	48,8
10.000 à 19.999 hab	53 094	1,6	47	27 509	51,8	25 585	48,2

Tranche du nombre communal d'habitants	Nombre de locaux	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Evolution moyenne de cotisation (en €)	Total des locaux dont la cotisation augmente	Total des locaux dont la cotisation augmente (%)	Total des locaux dont la cotisation baisse	Total des locaux dont la cotisation baisse (%)
20.000 à 49.999 hab	88 728	2,8	75	51 691	58,3	37 037	41,7
50.000 à 99.999 hab	56 019	0,8	19	24 446	43,6	31 573	56,4
Plus de 100.000 habitants	115 492	10,0	145	51 291	44,4	64 201	55,6
TOTAL	530 034	5,0	106	267 544	50,5	262 490	49,5

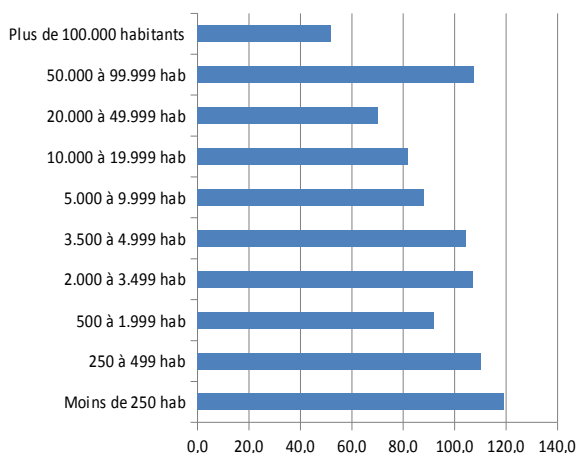
Evolution moyenne de cotisation et poids des gagnants et perdants par tranche du nombre communal d'habitants (DEP)



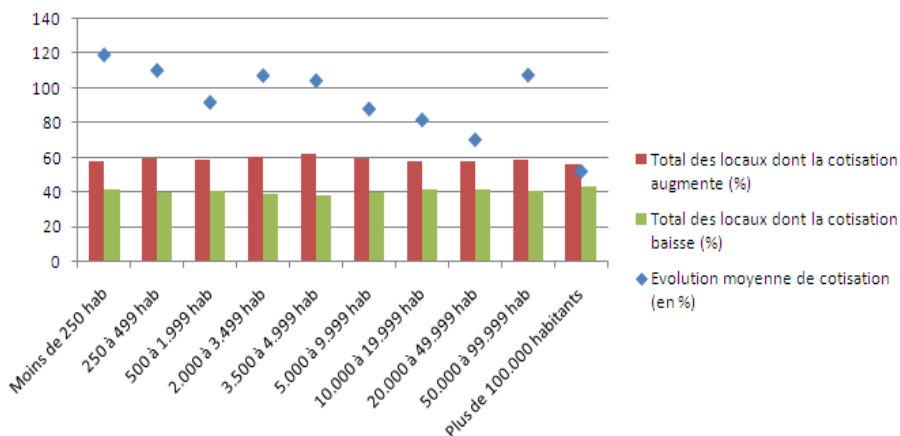
Zoom sur les catégories DEP1, DEP2 et DEP3

DEP1 : cette catégorie de locaux est grande perdante au sein du sous-groupe DEP (pour mémoire : au-delà du sous-groupe DEP, avec les MAG3 et les CLI3, c'est la catégorie de locaux qui perd le plus en moyenne). Les augmentations de cotisation moyenne sont très importantes (comprises entre 875 € et 4798 € selon les tranches de population communale).

Evolution moyenne de cotisation (en %) (DEP1)



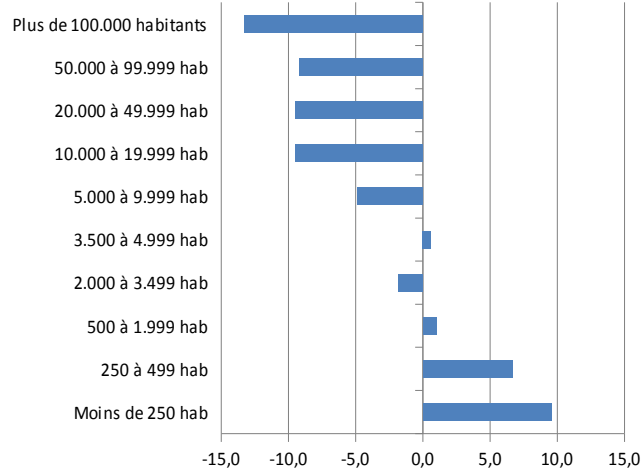
Evolution moyenne de cotisation et poids des gagnants et perdants par tranche du nombre communal d'habitants (DEP1)



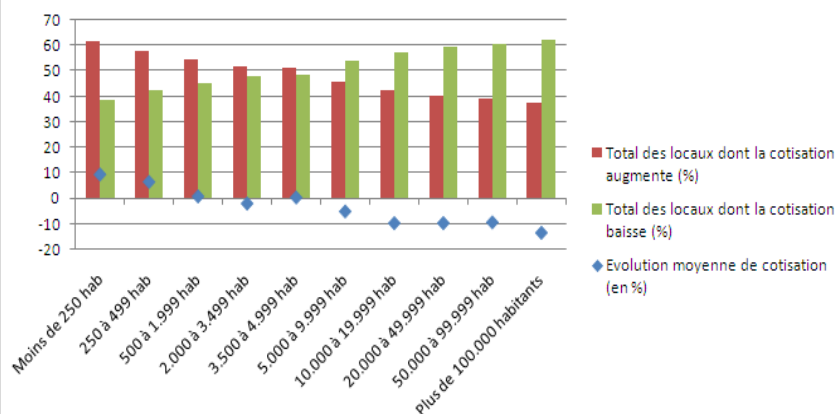
Tranche du nombre communal d'habitants	Nombre de locaux	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Evolution moyenne de cotisation (en €)	Total des locaux dont la cotisation augmente	Total des locaux dont la cotisation augmente (%)	Total des locaux dont la cotisation baisse	Total des locaux dont la cotisation baisse (%)
Moins de 250 hab	526	119,1	875	305	58,0	221	42,0
250 à 499 hab	1 025	110,2	1 056	612	59,7	413	40,3
500 à 1.999 hab	4 508	91,8	1 123	2 662	59,1	1 846	40,9
2.000 à 3.499 hab	2 525	107,2	1 849	1 537	60,9	988	39,1
3.500 à 4.999 hab	1 629	104,3	2 136	1 009	61,9	620	38,1
5.000 à 9.999 hab	3 133	88,0	2 571	1 876	59,9	1 257	40,1
10.000 à 19.999 hab	2 491	81,7	3 146	1 456	58,5	1 035	41,5
20.000 à 49.999 hab	2 647	70,3	3 128	1 538	58,1	1 109	41,9
50.000 à 99.999 hab	1 370	107,5	4 798	811	59,2	559	40,8
Plus de 100.000 habitants	1 885	52,0	2 788	1 060	56,2	825	43,8
TOTAL	21 739	82,8	2 335	12 866	59,2	8 873	40,8

DEP2 : sur cette catégorie les « gagnants » enregistrent des baisses moyennes de cotisation beaucoup plus importantes (comprises entre 48 et 600 €) que les augmentations de cotisation des « perdants » (comprises entre 17 et 70 €).

**Evolution moyenne de cotisation
(en %) (DEP2)**



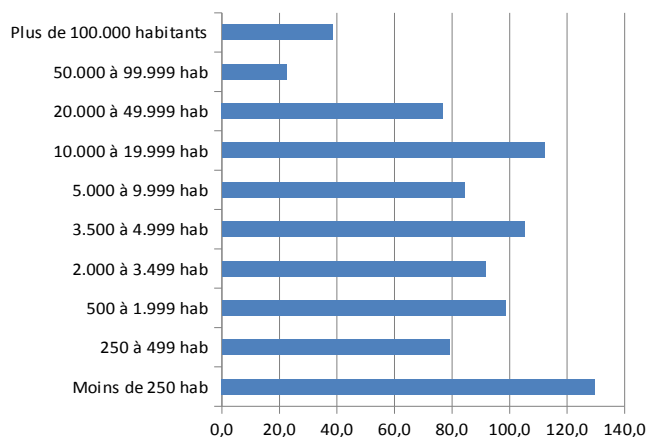
Evolution moyenne de cotisation et poids des gagnants et perdants par tranche du nombre communal d'habitants (DEP2)



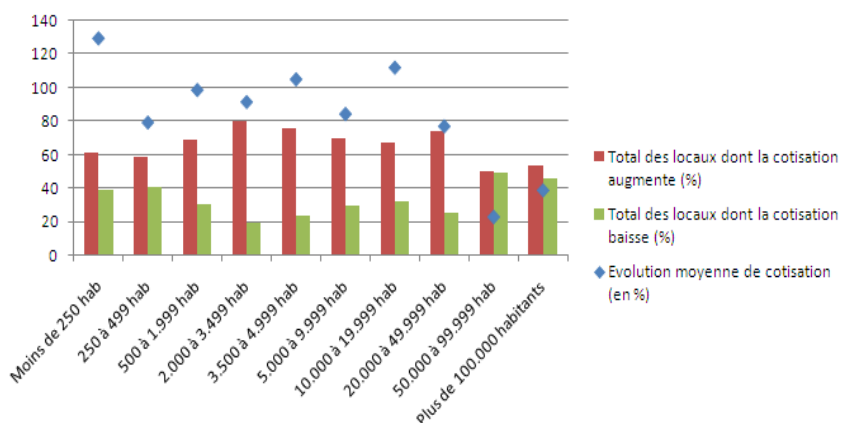
Tranche du nombre communal d'habitants	nombre de locaux	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Evolution moyenne de cotisation (en €)	Total des locaux dont la cotisation augmente	Total des locaux dont la cotisation augmente (%)	Total des locaux dont la cotisation baisse	Total des locaux dont la cotisation baisse (%)
Moins de 250 hab	6 193	9,6	70	3 810	61,5	2 383	38,5
250 à 499 hab	11 406	6,7	64	6 582	57,7	4 824	42,3
500 à 1.999 hab	51 329	1,0	16	28 132	54,8	23 197	45,2
2.000 à 3.499 hab	28 768	-1,8	-48	14 983	52,1	13 785	47,9
3.500 à 4.999 hab	18 612	0,6	17	9 585	51,5	9 027	48,5
5.000 à 9.999 hab	33 710	-4,9	-209	15 535	46,1	18 175	53,9
10.000 à 19.999 hab	27 848	-9,5	-451	11 848	42,5	16 000	57,5
20.000 à 49.999 hab	30 961	-9,5	-600	12 496	40,4	18 465	69,6
50.000 à 99.999 hab	16 610	-9,2	-479	6 532	39,3	10 078	60,7
Plus de 100.000 habitants	26 515	-13,3	-475	9 932	37,7	16 583	62,5
TOTAL	251 952	-6,6	-229	119 435	47,4	132 517	52,6

DEP3 : s'agissant de ces locaux, les locaux situés dans les petites communes sont particulièrement « perdants ». Les augmentations moyennes de cotisation de cette catégorie de locaux sont de l'ordre de plusieurs centaines d'euros.

**Evolution moyenne de cotisation
(en %) (DEP3)**



Evolution moyenne de cotisation et poids des gagnants et perdants par tranche du nombre communal d'habitants (DEP3)

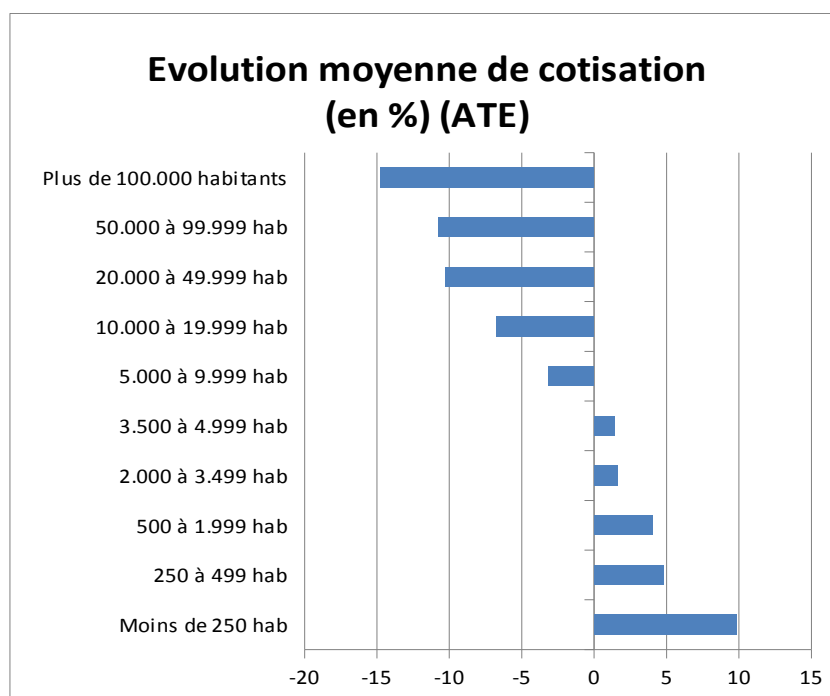


Tranche du nombre communal d'habitants	Nombre de locaux	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Evolution moyenne de cotisation (en €)	Total des locaux dont la cotisation augmente	Total des locaux dont la cotisation augmente (%)	Total des locaux dont la cotisation baisse	Total des locaux dont la cotisation baisse (%)
Moins de 250 hab	131	129,7	2 739	80	61,1	51	38,9
250 à 499 hab	318	79,2	1 068	187	58,8	131	41,2
500 à 1.999 hab	2 902	98,7	738	2 011	69,3	891	30,7
2.000 à 3.499 hab	5 103	91,5	524	4 107	80,5	996	19,5
3.500 à 4.999 hab	3 317	105,1	558	2 520	76,0	797	24,0
5.000 à 9.999 hab	9 677	84,3	568	6 755	69,8	2 922	30,2
10.000 à 19.999 hab	14 669	112,1	501	9 905	67,5	4 764	32,5
20.000 à 49.999 hab	25 903	76,9	333	19 234	74,3	6 669	25,7
50.000 à 99.999 hab	11 859	22,5	139	5 968	50,3	5 891	49,7
Plus de 100.000 habitants	18 837	38,5	178	10 093	53,6	8 744	46,4
TOTAL	92 716	70,6	365	60 860	65,6	31 856	34,4

CONCLUSION SUR LE SOUS-GROUPE DES DEP : les impacts de la réforme sur ce sous-groupe sont très atténués au niveau national, mais il est clair que certaines catégories de locaux de ce sous-groupe voient une augmentation très importante de leur cotisation moyenne (exemple : DEP1 dont l'augmentation moyenne de cotisation est de l'ordre de 2 300 €).

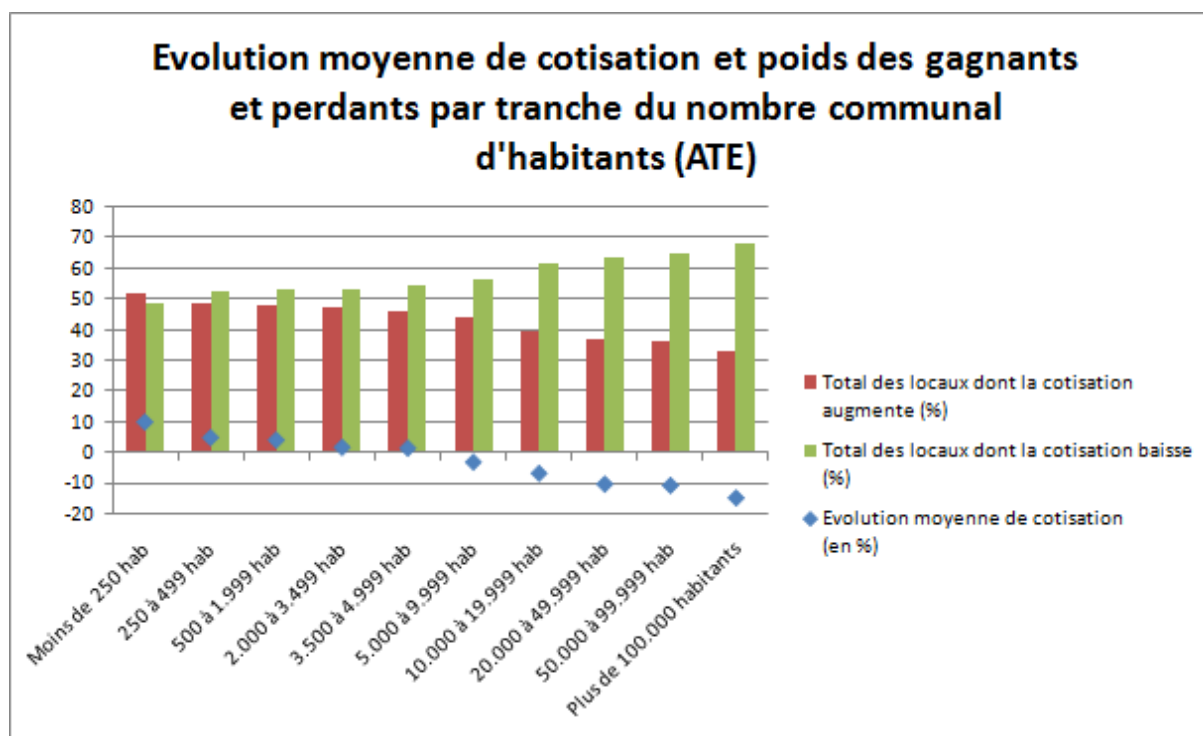
SOUS-GROUPE ATE

Le sous-groupe ATE est globalement « gagnant » (-5 % de baisse moyenne de cotisation). On observe une césure entre les communes de moins de 5 000 habitants (avec des locaux majoritairement perdants) et celles de plus de 5 000 habitants (avec des locaux majoritairement gagnants).



Les montants moyens des hausses de cotisation (compris entre 27 et 59 €) sont moins importants que les montants moyens des baisses de cotisations (compris entre 84 et 431 €).

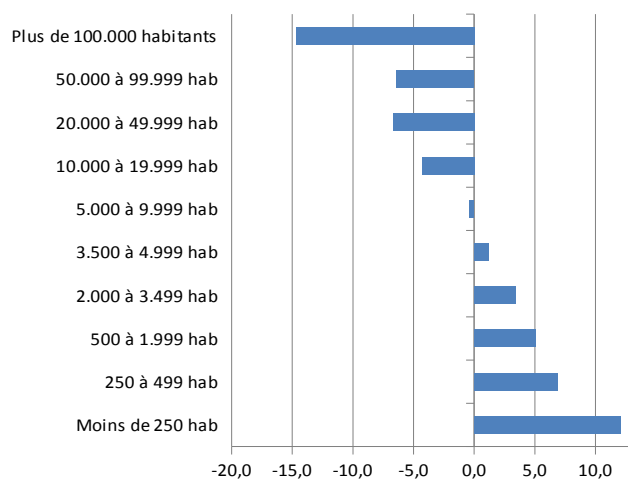
Tranche du nombre communal d'habitants	Nombre de locaux	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Evolution moyenne de cotisation (en €)	Total des locaux dont la cotisation augmente	Total des locaux dont la cotisation augmente (%)	Total des locaux dont la cotisation baisse	Total des locaux dont la cotisation baisse (%)
Moins de 250 hab	6 857	9,8	59	3 548	51,7	3 309	48,3
250 à 499 hab	12 004	4,8	38	5 765	48,0	6 239	52,0
500 à 1.999 hab	53 526	4,0	47	25 406	47,5	28 120	52,5
2.000 à 3.499 hab	29 749	1,6	27	13 972	47,0	15 777	53,0
3.500 à 4.999 hab	18 447	1,4	27	8 422	45,7	10 025	54,3
5.000 à 9.999 hab	33 053	-3,1	-84	14 487	43,8	18 566	56,2
10.000 à 19.999 hab	25 470	-6,8	-214	9 928	39,0	15 542	61,0
20.000 à 49.999 hab	26 948	-10,3	-426	9 892	36,7	17 056	63,3
50.000 à 99.999 hab	13 537	-10,7	-431	4 859	35,9	8 678	64,1
Plus de 100.000 habitants	23 923	-14,8	-421	7 722	32,3	16 201	67,7
TOTAL	243 514	-5,5	-127	104 001	42,7	139 513	57,3



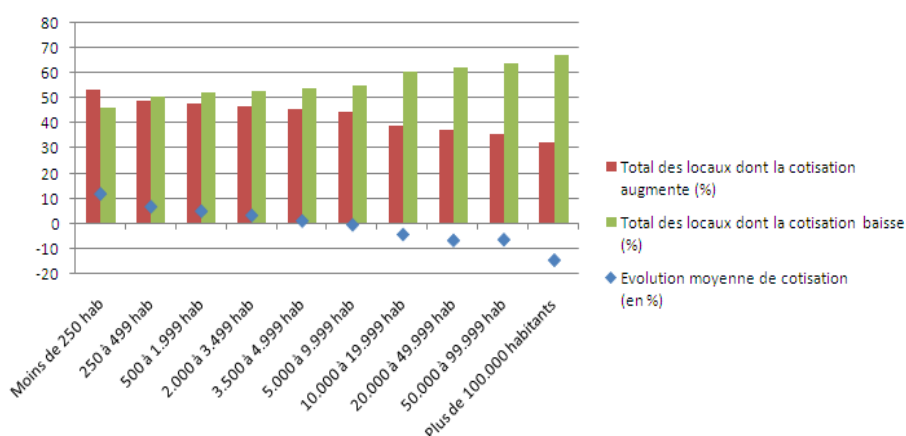
Zoom sur les catégories ATE1 et les ATE3

ATE1 : ils suivent la tendance globale du sous-groupe (« petits perdants » et « moyens gagnants »).

Evolution moyenne de cotisation (en %) (ATE1)



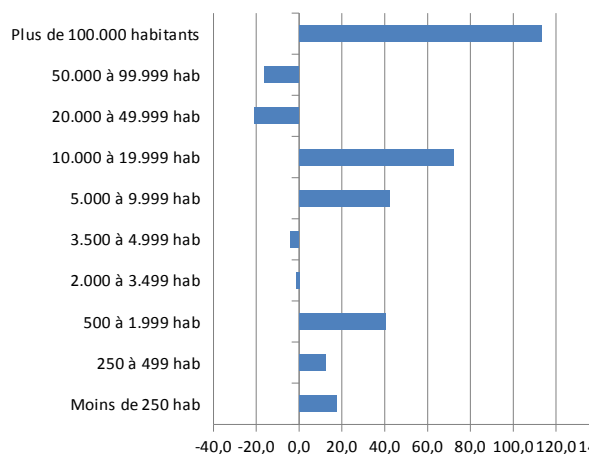
Evolution moyenne de cotisation et poids des gagnants et perdants par tranche du nombre communal d'habitants (ATE1)



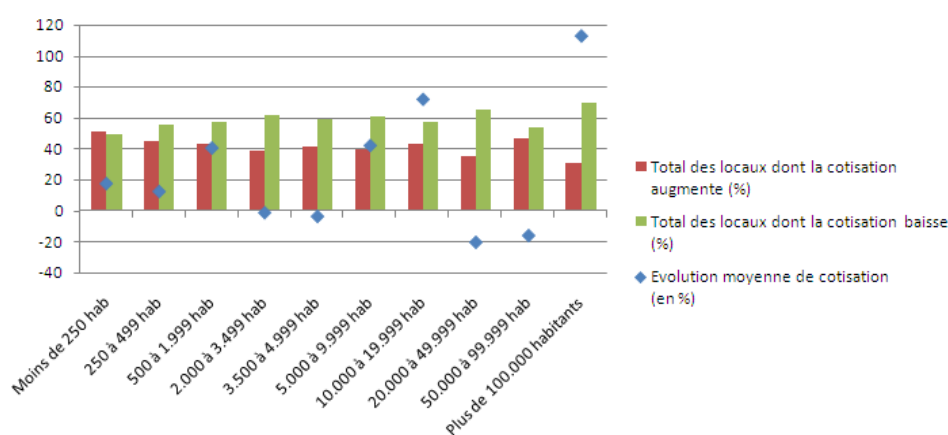
Tranche du nombre communal d'habitants	Nombre de locaux	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Evolution moyenne de cotisation (en €)	Total des locaux dont la cotisation augmente	Total des locaux dont la cotisation augmente (%)	Total des locaux dont la cotisation baisse	Total des locaux dont la cotisation baisse (%)
Moins de 250 hab	5 291	12,1	62	2 835	53,6	2 456	46,4
250 à 499 hab	9 274	6,9	45	4 565	49,2	4 709	50,8
500 à 1.999 hab	39 212	5,1	44	18 726	47,8	20 486	52,2
2.000 à 3.499 hab	20 525	3,4	40	9 655	47,0	10 870	53,0
3.500 à 4.999 hab	12 397	1,2	17	5 685	45,9	6 712	54,1
5.000 à 9.999 hab	20 604	-0,4	-7	9 214	44,7	11 390	55,3
10.000 à 19.999 hab	15 552	-4,3	-84	6 101	39,2	9 451	60,8
20.000 à 49.999 hab	15 777	-6,7	-148	5 919	37,5	9 858	62,5
50.000 à 99.999 hab	8 190	-6,4	-142	2 951	36,0	5 239	64,0
Plus de 100.000 habitants	17 106	-14,7	-225	5 554	32,5	11 552	67,5
TOTAL	163 928	-2,3	-32	71 205	43,4	92 723	56,6

ATE3 : au sein du sous groupe des ATE, les locaux de cette catégorie sont globalement « perdants ». Le comportement de cette catégorie est fluctuant selon les tailles de communes, sans explication flagrante.

Evolution moyenne de cotisation (en %) (ATE3)



Evolution moyenne de cotisation et poids des gagnants et perdants par tranche du nombre communal d'habitants (ATE3)

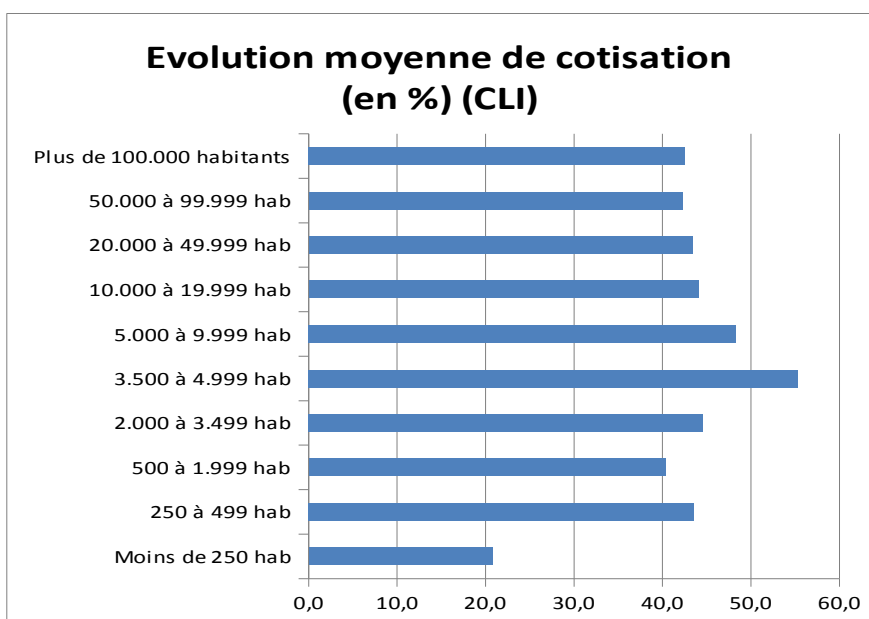


Tranche du nombre communal d'habitants	Nombre de locaux	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Evolution moyenne de cotisation (en €)	Total des locaux dont la cotisation augmente	Total des locaux dont la cotisation baisse	Total des locaux dont la cotisation augmente (%)	Total des locaux dont la cotisation baisse (%)
Moins de 250 hab	146	17,4	70	74	72	50,7	49,3
250 à 499 hab	230	12,3	63	103	127	44,8	55,2
500 à 1.999 hab	657	40,5	265	281	376	42,8	57,2
2.000 à 3.499 hab	276	-1,5	-18	107	169	38,8	61,2
3.500 à 4.999 hab	117	-3,9	-36	48	69	41,0	59,0
5.000 à 9.999 hab	175	42,1	445	69	106	39,4	60,6
10.000 à 19.999 hab	124	72,1	1 014	53	71	42,7	57,3
20.000 à 49.999 hab	83	-20,7	-404	29	54	34,9	65,1
50.000 à 99.999 hab	30	-16,3	-302	14	16	46,7	53,3
Plus de 100.000 habitants	49	113,2	1 947	15	34	30,6	69,4
TOTAL	1 887	26,2	236	793	1 094	42,0	58,0

CONCLUSION SUR LE SOUS-GROUPE DES ATE : les impacts de la réforme sur ce sous-groupe sont très difficiles à synthétiser. La présentation des résultats par taille de commune n'apporte pas vraiment d'éclairage s'agissant de la catégorie grande « perdante » de ce sous-groupe : les ATE3.

SOUS-GROUPE CLI

Le sous-groupe CLI est le sous-groupe qui perd le plus au niveau national. La présentation par taille de commune révèle que ces locaux sont toutefois un peu moins perdants dans les toutes petites communes (de moins de 250 habitants).



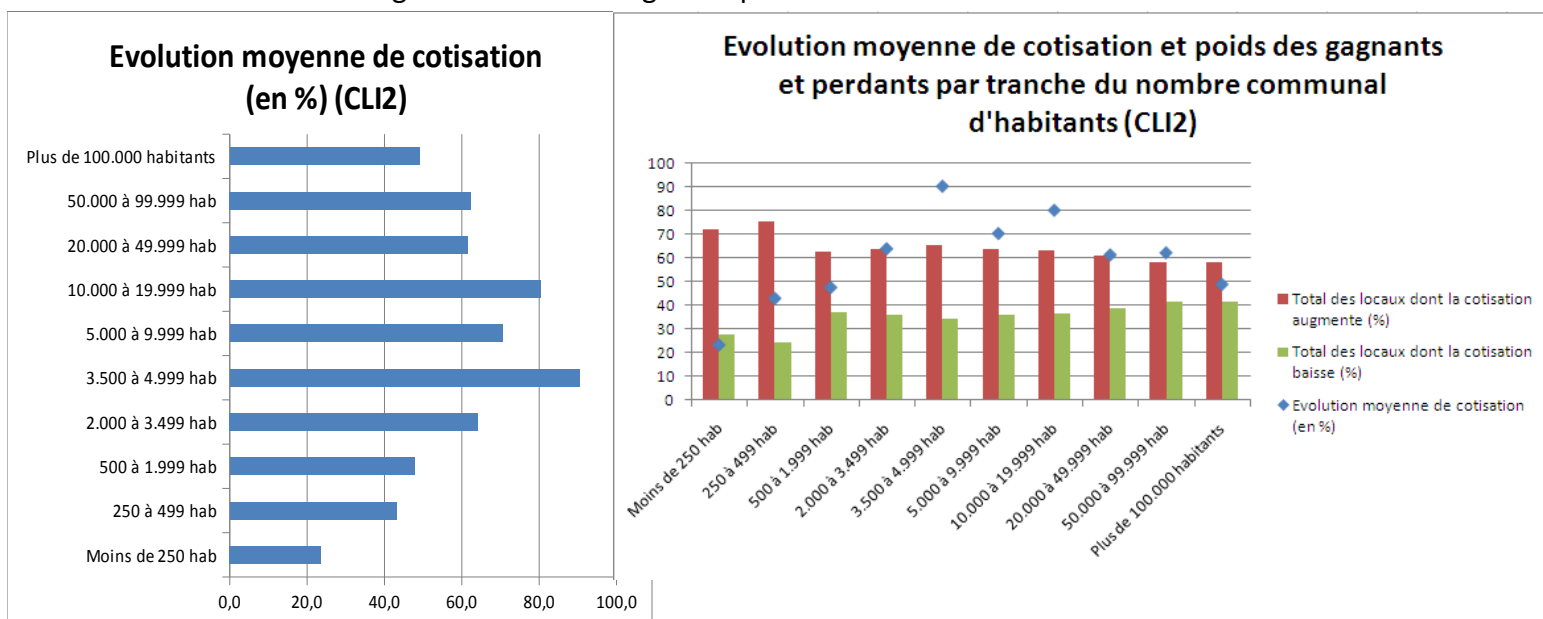
Quelle que soit la taille des communes, le nombre de locaux « perdants » est nettement plus important que le nombre des locaux « gagnants » dans chaque tranche.

Les évolutions moyennes de cotisation sont toutes importantes. Dans les grandes agglomérations (plus de 100 000 habitants), le montant moyen des augmentations est important : 2739 €.

Tranche du nombre communal d'habitants	Nombre de locaux	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Evolution moyenne de cotisation (en €)	Total des locaux dont la cotisation augmente	Total des locaux dont la cotisation augmente (%)	Total des locaux dont la cotisation baisse	Total des locaux dont la cotisation baisse (%)
Moins de 250 hab	332	20,8	429	223	67,2	109	32,8
250 à 499 hab	918	43,6	1 034	683	74,4	235	25,6
500 à 1.999 hab	8 639	40,3	766	5 590	64,7	3 049	35,3
2.000 à 3.499 hab	6 020	44,6	978	3 948	65,6	2 072	34,4
3.500 à 4.999 hab	3 676	55,3	1 505	2 305	62,7	1 371	37,3
5.000 à 9.999 hab	7 924	48,3	1 522	5 071	64,0	2 853	36,0
10.000 à 19.999 hab	7 083	44,1	1 759	4 461	63,0	2 622	37,0
20.000 à 49.999 hab	9 259	43,4	2 104	5 824	62,9	3 435	37,1
50.000 à 99.999 hab	5 806	42,3	1 797	4 129	71,1	1 677	28,9
Plus de 100.000 habitants	8 145	42,6	2 739	5 095	62,6	3 050	37,4
TOTAL	57 802	44,0	1 658	37 329	64,6	20 473	35,4

Zoom sur les catégories CLI2 et les CLI3

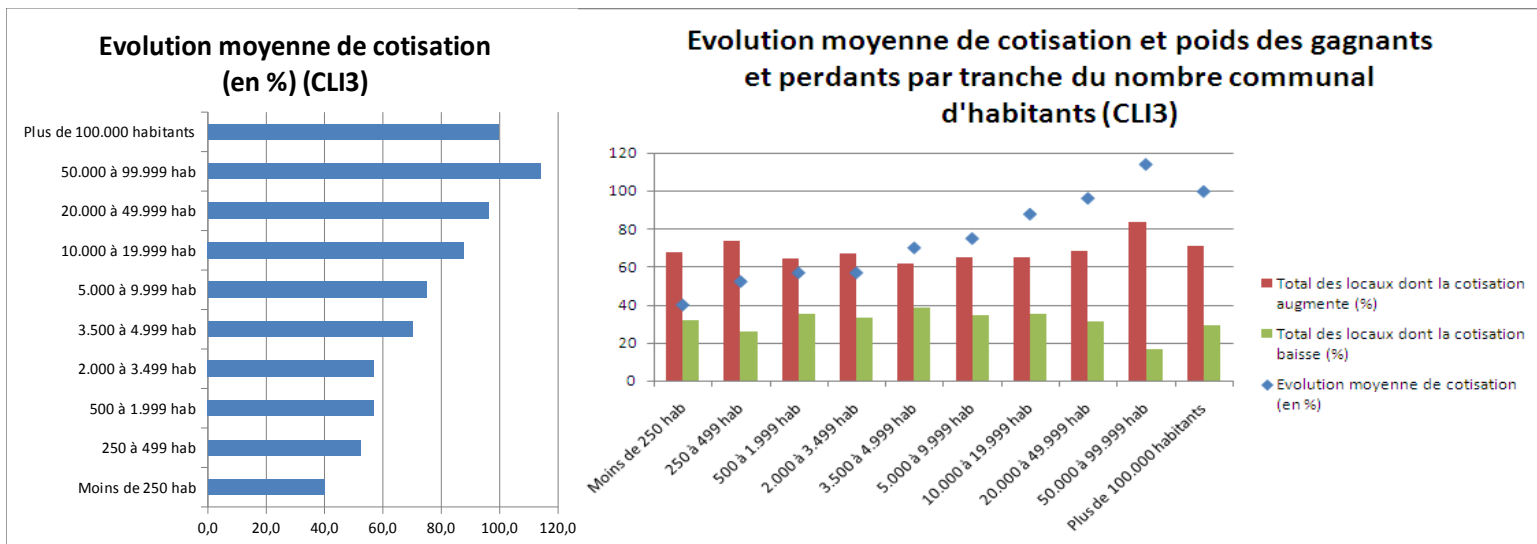
CLI2 : cette catégorie de locaux est grande perdante.



Le montant des cotisations moyennes est élevé, quelle que soit la taille de la commune.

Tranche du nombre communal d'habitants	nombre de locaux	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Evolution moyenne de cotisation (en €)	Total des locaux dont la cotisation augmente	Total des locaux dont la cotisation augmente (%)	Total des locaux dont la cotisation baisse	Total des locaux dont la cotisation baisse (%)
Moins de 250 hab	98	23,6	591	71	72,4	27	27,6
250 à 499 hab	300	43,2	1 108	226	75,3	74	24,7
500 à 1.999 hab	2 206	47,8	881	1 388	62,9	818	37,1
2.000 à 3.499 hab	1 650	64,1	1 181	1 050	63,6	600	36,4
3.500 à 4.999 hab	1 171	90,4	1 757	768	65,6	403	34,2
5.000 à 9.999 hab	2 382	70,5	1 734	1 519	63,8	863	36,2
10.000 à 19.999 hab	2 423	80,3	2 141	1 528	63,1	895	36,9
20.000 à 49.999 hab	3 218	61,5	1 831	1 963	61,0	1 255	39,0
50.000 à 99.999 hab	1 639	62,4	2 040	959	58,5	680	41,5
Plus de 100.000 habitants	3 684	49,1	1 587	2 156	58,5	1 528	41,5
TOTAL	18 771	62,0	1 638	11 628	61,9	7 143	38,1

CLI3 : au niveau national, cette catégorie est la plus perdante. Cette tendance se confirme à la maille communale, quelle que soit la tranche de taille de la commune.



Les variations moyennes de cotisations sont en montant sensiblement aussi élevées que ce qui est observé pour les CLI2, avec une augmentation particulièrement marquée pour les communes au-delà de 10 000 habitants.

Tranche du nombre communal d'habitants	Nombre de locaux	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Evolution moyenne de cotisation (en €)	Total des locaux dont la cotisation augmente	Total des locaux dont la cotisation augmente (%)	Total des locaux dont la cotisation baisse	Total des locaux dont la cotisation baisse (%)
Moins de 250 hab	190	40,1	415	129	67,9	61	32,1
250 à 499 hab	556	52,4	852	411	73,9	145	26,1
500 à 1.999 hab	5 943	57,0	782	3 841	64,6	2 102	35,4
2.000 à 3.499 hab	4 058	57,0	870	2 724	67,1	1 334	32,9
3.500 à 4.999 hab	2 241	70,1	1 358	1 376	61,4	865	38,6
5.000 à 9.999 hab	5 000	75,0	1 418	3 260	65,2	1 740	34,8
10.000 à 19.999 hab	4 013	87,8	1 695	2 596	64,7	1 417	35,3
20.000 à 49.999 hab	5 047	96,1	2 206	3 462	68,6	1 585	31,4
50.000 à 99.999 hab	3 433	113,9	1 843	2 868	83,5	565	16,5
Plus de 100.000 habitants	3 418	99,7	3 327	2 430	71,1	988	28,9
TOTAL	33 899	83,2	1 608	23 097	68,1	10 802	31,9

CONCLUSION SUR LE SOUS-GROUPE DES CLI : Les augmentations moyennes de cotisation des CLI sont les plus marquées, quelle que soit la taille de la commune au sein de laquelle ces locaux sont situés. Les CLI2 (centre de soins, crèches et halte-garderie) et les CLI3 (maisons de repos, maisons de retraite) enregistrent respectivement des augmentations de cotisation moyennes de 1 638 € (62%) et de 1 608 € (83%), signe manifeste d'une grande différence entre les évaluations actuelles et les nouvelles évaluations.

Cette tendance lourde fera l'objet d'une étude plus détaillée au niveau départemental, mais vient confirmer celle qui avait déjà soulignée lors de l'expérimentation de 2011. A l'époque, l'étude de ces augmentations avait montré que les fortes sous-évaluations de ces locaux dans le système actuel constituaient la principale explication de cette hausse marquée.

c) la répartition des gagnants perdants en fonction de la catégorie socio-professionnelle à laquelle appartient l'exploitant

Le dernier axe d'analyse au niveau national a consisté à essayer de rapprocher les catégories socio-professionnelles auxquelles appartiennent les exploitants occupants des 2,5 millions de locaux avec les catégories dans lesquelles les dit locaux sont classés.

Cet appariement est assez complexe, puisqu'il nécessite de rapprocher les fichiers relatifs à la cotisation foncière des entreprises (CFE) et le fichier relatif à la taxe foncière (TF) sur la base des numéros d'identification des locaux (numéro invariants) puis d'exploiter pour chaque local « rapproché TF-CFE » le code NACE de l'exploitant.

Les résultats des analyses présentées infra concernent ainsi 1 617 496 locaux : 36 % des 2,5 millions de locaux n'ont en effet pas pu être rapprochés. Les déclarations révision faites par les propriétaires s'agissant de la catégorie à laquelle appartiennent leurs locaux (rappel : la fiabilisation des données révisées est encore en cours) sont mises en correspondance avec les codes NACE des exploitants tels que connus (car déclarés) dans le système d'information de la DGFIP (concrètement dans l'application de gestion BDRP et GESPRO CFE dont l'utilisation est généralisée depuis mars 2015).

	Catégorie	Nombre de locaux	Nombre de locaux en %	Evolution moyenne de cotisation (en €)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente en %	Total de locaux dont la cotisation baisse en %
Commerce alimentaire	Commerce d'alimentation generale	14 456	0,89	-33	-2,8	47,7	52,3
	Superettes	3 033	0,19	-166	-4,8	47,1	52,9
	Com. detail boisson en magasin speciali.	4 323	0,27	220	18,0	56,7	43,3
	Supermarches	12 124	0,75	-5 375	-35,9	27,8	72,2
	Boulangerie et boulangerie-patisserie	29 831	1,84	161	15,7	54,9	45,1
	Aut. com. detail alim. en mag. speciali.	7 341	0,45	65	4,1	50,2	49,8
	Com. det. viande & prdt avec viande	12 925	0,80	16	1,7	45,8	54,2
	Debits de boissons	27 484	1,70	81	7,2	53,5	46,5
	Com. detail fruit & legume en mag. spec.	3 485	0,22	175	9,9	48,6	51,4
Santé	Act. des infirmiers et des sages-femmes	15 382	0,95	-25	-4,8	40,2	59,8
	Comm. det. produits pharmaceutiques (ms)	22 900	1,42	-175	-10,0	37,1	62,9
	Pratique dentaire	19 820	1,23	24	2,4	49,4	50,6
	Commerces de detail d'optique	11 615	0,72	231	14	48,4	51,6
	Activite des medecins generalistes	32 338	2,00	28	2,7	47,2	52,8
	Autre activite des medecins specialistes	14 487	0,90	-17	-1,4	39,1	60,9
Soin, beauté	Com. det. parfumerie & prodt beaute (ms)	5 119	0,32	946	34,7	56,0	44,0
	Soins de beaute	15 110	0,93	22	2,5	44,9	55,1
	Coiffure	49 772	3,08	3	0,4	40,2	59,8
Papeterie	Edition de revues et periodiques	695	0,04	-11	-0,4	48,9	51,1

	Activites photographiques	2 989	0,18	12	1,1	44,5	55,5
	Comm. det. livres en magasin specialise	3 238	0,20	-166	-6,0	49,9	50,1
	Comm. detail journaux & papeterie (ms)	8 208	0,51	205	16,3	43,3	56,7
	Photocopie & aut. act. spe. sout. bureau	8 333	0,52	8	0,4	52,6	47,4
Maroquinerie, textile, cuir	Com. det. maroquinerie & article voyage	2 294	0,14	434	21,7	54,6	45,4
	Reparation chaussures & articles en cuir	2 659	0,16	66	11,9	51,0	49,0
	Com. det. textiles en magasin specialise	3 774	0,23	-1	0,0	47,6	52,4
	Commerce de gros de textiles	1 069	0,07	210	5,7	53,1	46,9
	Commerce de detail de la chaussure	9 511	0,59	36	1,2	50,3	49,7
	Blanchisserie-teinturerie de detail	7 857	0,49	69	7,9	49,1	50,9
	Com. det. habillement en mag. specialise	47 550	2,94	159	5,0	52,7	47,3
	Com. det. articles de sport en mag. spe.	9 288	0,57	-810	-15,6	50,3	49,7
Véhicule	Loc. courte duree voit. & v. auto. leger	2 220	0,14	542	20,6	51,8	48,2
	Comm. de voiture & vehicule auto. leger	18 154	1,12	471	8,7	55,7	44,3
Electricité, gaz et autres matériaux	Travaux instal. electriq. ds tous locaux	12 991	0,80	35	1,8	47,9	52,1
	Travaux menuiserie metal. & serrurerie	7 364	0,46	39	1,9	49,6	50,4
	Travaux instal. eau & gaz en tous locaux	9 230	0,57	34	3,7	47,6	52,4
Restauration et hébergement	Restauration traditionnelle	84 284	5,21	384	24,2	62,9	37,1
	Restauration de type rapide	34 683	2,14	197	14,9	52,6	47,4
	Hotels et hebergement similaire	35 764	2,21	-479	-9,8	48,7	51,3
Immobilier	Agences immobilieres	22 758	1,41	-97	-8,5	40,9	59,1
	Administrat. immeuble & autre bien immo.	5 277	0,33	138	5,6	47,1	52,9
Bureaux études	Activites comptables	18 042	1,12	-126	-5,3	47,0	53,0
	Ingenierie, etudes techniques	14 906	0,92	-458	-12,0	45,4	54,6
	Activites juridiques	24 478	1,51	-17	-0,8	50,5	49,5
	Activites d'architecture	11 599	0,72	28	2,3	50,0	50,0
	Activites des sieges sociaux	3 523	0,22	-1 813	-15,4	42,7	57,3
Activités liées à l'emploi	Formation continue d'adultes	5 526	0,34	-131	-3,6	43,5	56,5
	Activ. des agences de travail temporaire	6 272	0,39	-296	-14,7	38,6	61,4
Autres commerces	Com. det. fleur plante anim. cie + alim.	13 934	0,86	-74	-2,5	48,3	51,7

	Com. det. art. horlogerie & bijout. (ms)	6 293	0,39	190	12,3	49,9	50,1
	Commerce de detail de meubles	9 264	0,57	-1 512	-15,4	50,2	49,8
	Activites des agences de voyage	4 050	0,25	-45	-2,5	46,6	53,4

Commentaires : Seules 50 catégories sociales professionnelles sont présentées parmi les 100 CSP pour lesquelles il y avait le plus de locaux, l'effet « nombre » sécurisant la constatation des tendances observées. Le hasard de cette sélection montre un nombre important de « perdants » sachant qu'en terme de montant les augmentations moyennes de cotisation ne sont pas toujours très élevées. Les baisses moyennes de cotisation, moins nombreuses sur cet échantillon, sont en revanche plus significatives.

On constate par exemple s'agissant des commerces alimentaires, alors que d'une manière générale les cotisations moyennes des commerces de détail augmentent (ex : augmentation moyenne de 161 € pour les boulangeries et de 175 € pour les commerces de vente de fruits et légumes), les commerces d'alimentation générale sont en moyenne « gagnants » (baisse moyenne de cotisation de 33 €). De leur côté, les cotisations moyennes des supermarchés diminuent fortement (baisse moyenne de cotisation de 5 375 €), ce qui correspond aux constats effectués par ailleurs sur les MAG5 et MAG4 (impact du coefficient de neutralisation).

C – Les effets du lissage des cotisations

Le lissage vise à étaler les hausses et baisses de cotisations, par 1/5ème sur une durée prévue par la loi de 5 ans.

a) Au niveau national, toutes catégories confondues

Le tableau ci-dessous fournit les résultats agrégés au plan national à l'issue de la période des 5 ans.

- Locaux sans lissage**

TOTALITE DES LOCAUX			LOCAUX SANS LISSAGE				
Nombre de locaux (en milliers)	Montant total de cotisation avant révision (en k€)	Montant total de cotisation après révision (en k€)	Nombre de locaux concernés (en milliers)	Nombre de locaux en %	Montant de cotisation avant révision (en k€)	Montant de cotisation après révision (en k€)	Différence de cotisation avant/après révision pour les locaux non lissés (en k€)
2 533	6 813 498	6 813 449	1 163	45,9	1 210 424	1 199 211	-11 213

L'application du lissage sur l'échantillon des 2,5 millions de locaux montre qu'un peu moins de la moitié des locaux (46 %) ne font l'objet d'aucun lissage. L'absence de lissage aboutit à une baisse globale des cotisations sur ces locaux non lissés (-11,2 millions d'euros).

L'absence de lissage concerne majoritairement des locaux enregistrant des baisses de cotisations (inférieures à 200 € et 10%) plutôt que des hausses.

Cette situation, favorable du côté des usagers, l'est moins du côté des collectivités (voir titre III).

- Locaux faisant l'objet d'un lissage**

Locaux et montant total de cotisation concernés par le lissage			Première année		Deuxième année	
Nombre de locaux concernés (en milliers)	Nombre de locaux en %	Montant de cotisation avant révision (en k€)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en k€)	Montant de cotisation après lissage (€) (en k€)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en k€)	Montant de cotisation après lissage (en k€)
1 369	54,1	5 603 074	2 232	5 605 305	4 465	5 607 539

Troisième année		Quatrième année		Cinquième année	
Montant de majoration (+) ou réduction (-) de cotisation (en k€)	Montant de cotisation après lissage (en k€)	Montant de majoration (+) ou réduction (-) de cotisation (en k€)	Montant de cotisation après lissage (en k€)	Montant de majoration (+) ou réduction (-) de cotisation (en k€)	Montant de cotisation après lissage (en k€)
6 698	5 609 772	8 931	5 612 005	11 164	5 614 238

L'application du lissage sur l'échantillon des 2,5 millions de locaux montre qu'un peu plus de la moitié des locaux (54 %) fait l'objet d'un lissage de la hausse ou de la baisse de cotisation qu'il enregistre. La révision représente ainsi pour ces locaux une augmentation globale annuelle de 2,2 M€, pendant 5 ans, soit au total 11,16 M€.

Dans le tableau suivant, figure année par année, pour l'ensemble des locaux, le total des cotisations après révision, la situation des locaux non lissés et celle des locaux lissés.

	Cotisation avant révision (en k€)	Cotisation après révision et après lissage (en k€)	Impact de la révision sur les locaux non lissés (en k€)	Impact révision sur les locaux lissés (en k€)	Impact total (en k€)
Première année	6 813 498	6 804 517	-11 213	2 232	-8 981
Deuxième année		6 806 750		4 465	-6 748
Troisième année		6 808 983		6 698	-4 515
Quatrième année		6 811 216		8 931	-2 282
Cinquième année		6 813 449		11 164	-49

Ainsi, les 4 premières années suivant l'entrée en vigueur de la révision, le mécanisme de lissage est globalement favorable aux usagers, dès lors que la cotisation totale après révision est inférieure à la cotisation totale avant révision, avec un écart de presque -9M€ la 1ère année allant jusqu'à -2,3M€ la 4ème année ; cet écart s'éteint la 5ème année.

CONCLUSION SUR LES IMPACTS DU LISSAGE TOUTES CATEGORIES CONFONDUES

Les principaux enseignements sont les suivants :

- 45,9 % des locaux ne voient pas leur cotisation lissée, l'augmentation ou la baisse étant inférieure à 10 % et 200 € ; **les locaux ne faisant pas l'objet du lissage sont globalement gagnants avec la révision**, puisque leur cotisation diminue sur le plan national de 11,2 M€ ;
- 54,1 % des locaux voient leur cotisation lissée : la révision représente ainsi pour ces locaux **une augmentation globale annuelle de 2,2 M€ pendant 5 ans**, qui touche 1,4 M de locaux (pour mémoire, sans dispositif de lissage l'augmentation de cotisation portée par ces locaux serait de 11,16 M€ dès l'année d'intégration de la révision).

b) Au niveau national, par sous-groupe

• Locaux sans lissage

Sous-groupe	TOTALITE DES LOCAUX			LOCAUX SANS LISSAGE				
	Nombre de locaux (en milliers)	Montant total de cotisation avant révision (en k€)	Montant total de cotisation après révision (en k€)	Nombre de locaux concernés (en milliers)	Nombre de locaux en %	Montant de cotisation avant révision (en k€)	Montant de cotisation après révision (en k€)	Différence de cotisation avant/après révision pour les locaux non lissés (en k€)
ATE	244	565 057	534 116	97	39,7	109 048	107 098	-1 950
BUR	604	2 020 791	1 953 801	261	43,2	407 332	403 042	-4 291
CLI	58	217 671	313 530	31	54,1	35 017	35 344	327
DEP	530	1 125 328	1 181 307	341	64,3	200 286	198 504	-1 782
ENS	22	90 394	115 733	6	25,5	11 379	11 284	-95
EXC	1	44 591	54 527	1	42,6	5 230	5 557	327
HOT	121	262 219	252 714	72	59,7	50 837	50 339	-497
IND	10	83 258	69 270	2	19,8	9 522	9 427	-95
MAG	890	2 256 211	2 169 500	336	37,7	364 701	361 668	-3 033
SPE	53	147 978	168 952	18	33,6	17 071	16 949	-123
Total	2 533	6 813 498	6 813 449	1 163	45,9	1 210 424	1 199 211	-11 213

Parmi les locaux non concernés par le lissage, sept sous-groupes voient leur cotisation diminuer après révision.

• Locaux faisant l'objet d'un lissage

Sous-groupe	Locaux et montant total de cotisation concernés par le lissage			Première année		Deuxième année	
	Nombre de locaux concernés (en milliers)	Nombre de locaux en %	Montant de cotisation avant révision (en k€)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en k€)	Montant de cotisation après lissage (€) (en k€)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en k€)	Montant de cotisation après lissage (en k€)
ATE	147	60,3	456 008	-5 798	450 210	-11 596	444 412
BUR	344	56,8	1 613 459	-12 540	1 600 920	-25 080	1 588 379
CLI	27	45,9	182 654	19 106	201 760	38 213	220 867
DEP	189	35,7	925 042	11 551	936 593	23 104	948 146
ENS	16	74,5	79 015	5 087	84 102	10 174	89 189
EXC	1	57,4	39 361	1 922	41 283	3 844	43 204
HOT	49	40,3	211 383	-1 802	209 581	-3 604	207 779
IND	8	80,2	73 735	-2 778	70 957	-5 557	68 178
MAG	554	62,3	1 891 509	-16 735	1 874 775	-33 470	1 858 039
SPE	35	66,4	130 906	4 219	135 125	8 438	139 345
Total	1 369	54,1	5 603 074	2 232	5 605 305	4 465	5 607 539

Sous-groupe	Troisième année		Quatrième année		Cinquième année	
	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en k€)	Montant de cotisation après lissage (en k€)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en k€)	Montant de cotisation après lissage (en k€)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en k€)	Montant de cotisation après lissage (en k€)
ATE	-17 395	438 614	-23 193	432 816	-28 991	427 018
BUR	-37 620	1 575 839	-50 160	1 563 299	-62 700	1 550 759
CLI	57 319	239 973	76 425	259 079	95 531	278 185
DEP	34 656	959 698	46 208	971 250	57 761	982 803
ENS	15 261	94 276	20 347	99 362	25 434	104 449
EXC	5 765	45 126	7 687	47 048	9 609	48 970
HOT	-5 405	205 978	-7 206	204 176	-9 008	202 375
IND	-8 336	65 400	-11 114	62 621	-13 893	59 843
MAG	-50 206	1 841 303	-66 941	1 824 568	-83 677	1 807 832
SPE	12 658	143 564	16 877	147 784	21 097	152 003
Total	6 698	5 609 772	8 931	5 612 005	11 164	5 614 238

Parmi les locaux dont la cotisation est lissée, les sous-groupes ATE, BUR, HOT, IND et MAG enregistrent au global une diminution de cotisation suite au lissage. Cette situation paraît cohérente avec les fortes variations observées supra.

Au sein du sous-groupe des CLI, le lissage concerne majoritairement les locaux dont la cotisation augmente (à 71%).

À l'inverse, pour le sous-groupe EXC, le lissage concerne majoritairement les locaux dont la cotisation baisse (à 83%).

c) Au niveau national, par catégorie

• **les locaux sans lissage**

Le tableau infra démontre que :

- chaque catégorie comprend au moins un local non lissé ;
- au global, les locaux non lissés enregistrent bien une diminution de cotisation de 11 213 K€ ;
- 7 catégories supportent globalement une augmentation de cotisation (rappel : tous les locaux de ces catégories n'augmentent pas pour autant).

Catégorie de local	Nombre de locaux (en milliers)	Montant total de cotisation avant révision (en k€)	Montant total de cotisation après révision (en k€)	LOCAUX SANS LISSAGE				
				Nombre de locaux concernés (en milliers)	Nombre de locaux en %	Montant de cotisation avant révision (en k€)	Montant de cotisation après révision (en k€)	Différence de cotisation avant/après révision pour les locaux non lissés (en k€)
ATE1	164	228 188	222 900	74	45,1	54 536	53 383	-1 153
ATE2	78	335 163	309 064	22	28,2	54 122	53 336	-786
ATE3	2	1 705	2 151	1	48,6	390	379	-11
BUR1	411	833 339	828 458	188	45,8	173 891	171 991	-1 900
BUR2	167	1 106 823	1 030 871	63	38,0	216 922	214 428	-2 493
BUR3	26	80 629	94 471	9	34,7	16 520	16 622	102
CLI1	3	87 422	95 242	1	26,1	13 221	13 060	-161
CLI2	19	49 578	80 323	6	31,6	7 488	7 435	-53
CLI3	34	65 528	120 029	24	70,4	11 763	12 343	580
CLI4	2	15 143	17 936	1	33,9	2 545	2 505	-39
DEP1	22	61 326	112 083	5	23,7	4 846	4 817	-29
DEP2	252	880 342	822 529	114	45,4	165 009	163 354	-1 655
DEP3	93	47 923	81 779	83	89,8	6 667	7 400	733
DEP4	143	97 495	136 117	129	90,0	18 878	18 756	-122
DEP5	20	38 242	28 799	9	44,5	4 885	4 176	-709
ENS1	16	66 853	85 246	4	24,7	8 155	8 124	-30
ENS2	6	23 540	30 487	2	27,4	3 224	3 159	-65
EXC1	1	44 591	54 527	1	42,6	5 230	5 557	327
HOT1	3	65 352	56 564	1	35,9	8 423	8 297	-125
HOT2	18	91 559	78 321	6	35,2	13 043	12 762	-281
HOT3	11	25 999	22 084	4	35,6	4 270	4 098	-172
HOT4	10	21 364	28 576	4	40,5	3 271	3 183	-88
HOT5	78	57 946	67 170	56	72,2	21 830	21 999	169
IND1	10	81 965	67 266	2	19,7	9 474	9 384	-90
IND2	463	1 293	2 004	101	21,8	48	43	-5
MAG1	707	875 723	929 153	294	41,5	231 848	229 733	-2 115
MAG2	42	61 705	66 118	16	38,2	12 643	12 517	-126
MAG3	63	153 100	307 903	11	17,7	15 455	15 787	332
MAG4	51	634 404	491 475	6	12,2	62 312	61 761	-550
MAG5	6	485 894	331 481	1	10,3	37 731	37 313	-418
MAG6	13	32 040	31 163	3	21,1	2 607	2 558	-48
MAG7	8	13 343	12 206	5	66,6	2 106	1 999	-107
SPE1	7	40 550	39 886	2	28,9	4 159	4 129	-29
SPE2	11	41 355	63 131	3	23,1	3 844	3 814	-30
SPE3	10	27 560	23 833	3	31,7	3 491	3 491	-1
SPE4	3	9 951	10 202	1	19,0	903	887	-16
SPE5	4	3 824	3 086	1	35,7	525	482	-44
SPE6	2	5 085	4 908	1	36,4	903	872	-31
SPE7	16	19 653	23 905	7	46,1	3 246	3 274	28
Total	2 533	6 813 498	6 813 449	1 163	45,9	1 210 424	1 199 211	-11 213

- les locaux faisant l'objet d'un lissage

Catégorie de local	Locaux et montant total de cotisation concernés par le lissage			Première année		Deuxième année	
	Nombre de locaux concernés (en milliers)	Nombre de locaux en %	Montant de cotisation avant révision (en k€)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en k€)	Montant de cotisation après lissage (€) (en k€)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en k€)	Montant de cotisation après lissage (en k€)
ATE1	90	54,9	173 652	-827	172 825	-1 654	171 998
ATE2	56	71,8	281 041	-5 063	275 979	-10 125	270 916
ATE3	1	51,4	1 315	92	1 407	183	1 498
BUR1	223	54,2	659 449	-596	658 852	-1 193	658 256
BUR2	103	62,0	889 901	-14 691	875 210	-29 383	860 518
BUR3	17	65,3	64 109	2 748	66 857	5 496	69 605
CLI1	3	73,9	74 201	1 596	75 797	3 193	77 393
CLI2	13	68,4	42 090	6 159	48 250	12 319	54 409
CLI3	10	29,6	53 765	10 784	64 549	21 568	75 333
CLI4	1	66,1	12 598	567	13 165	1 133	13 731
DEP1	17	76,3	56 479	10 157	66 636	20 314	76 794
DEP2	138	54,6	715 333	-11 232	704 101	-22 463	692 869
DEP3	10	10,2	41 256	6 624	47 880	13 249	54 504
DEP4	14	10,0	78 617	7 749	86 366	15 497	94 115
DEP5	11	55,5	33 357	-1 747	31 610	-3 494	29 864
ENS1	12	75,3	58 699	3 685	62 384	7 369	66 068
ENS2	4	72,6	20 316	1 402	21 718	2 805	23 121
EXC1	1	57,4	39 361	1 922	41 283	3 844	43 204
HOT1	2	64,1	56 929	-1 733	55 196	-3 465	53 464
HOT2	11	64,8	78 516	-2 591	75 924	-5 183	73 333
HOT3	7	64,4	21 728	-749	20 980	-1 497	20 231
HOT4	6	59,5	18 093	1 460	19 553	2 920	21 013
HOT5	22	27,8	36 116	1 811	37 927	3 622	39 738
IND1	8	80,3	72 490	-2 922	69 569	-5 843	66 647
IND2	362	78,2	1 245	143	1 388	286	1 531
MAG1	413	58,5	643 875	11 110	654 984	22 219	666 093
MAG2	26	61,8	49 062	908	49 969	1 816	50 877
MAG3	52	82,3	137 646	30 894	168 540	61 788	199 434
MAG4	44	87,8	572 093	-28 476	543 617	-56 952	515 141
MAG5	5	89,7	448 163	-30 799	417 364	-61 598	386 565
MAG6	11	78,9	29 434	-166	29 268	-332	29 102
MAG7	3	33,4	11 238	-206	11 032	-412	10 826
SPE1	5	71,1	36 391	-127	36 264	-254	36 138
SPE2	8	76,9	37 511	4 361	41 872	8 723	46 233
SPE3	7	68,3	24 068	-745	23 323	-1 491	22 578
SPE4	3	81,0	9 049	53	9 102	107	9 155
SPE5	2	64,3	3 298	-139	3 159	-278	3 020
SPE6	1	63,6	4 182	-29	4 153	-58	4 124
SPE7	9	53,9	16 407	845	17 252	1 690	18 097
Total	1 369	54,1	5 603 074	2 232	5 605 305	4 465	5 607 539

Catégorie de local	Troisième année		Quatrième année		Cinquième année	
	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en k€)	Montant de cotisation après lissage (en k€)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en k€)	Montant de cotisation après lissage (en k€)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en k€)	Montant de cotisation après lissage (en k€)
ATE1	-2 481	171 171	-3 308	170 344	-4 135	169 517
ATE2	-15 188	265 853	-20 250	260 791	-25 313	255 728
ATE3	275	1 590	366	1 681	457	1 773
BUR1	-1 789	657 660	-2 385	657 063	-2 981	656 467
BUR2	-44 075	845 826	-58 766	831 135	-73 458	816 443
BUR3	8 244	72 353	10 992	75 101	13 740	77 849
CLI1	4 789	78 990	6 385	80 586	7 981	82 182
CLI2	18 478	60 569	24 638	66 728	30 797	72 887
CLI3	32 352	86 117	43 136	96 901	53 920	107 685
CLI4	1 700	14 298	2 266	14 864	2 833	15 431
DEP1	30 471	86 951	40 629	97 108	50 786	107 265
DEP2	-33 695	681 638	-44 926	670 406	-56 158	659 175
DEP3	19 873	61 129	26 498	67 754	33 122	74 378
DEP4	23 246	101 864	30 995	109 613	38 744	117 361
DEP5	-5 241	28 117	-6 987	26 370	-8 734	24 623
ENS1	11 054	69 753	14 738	73 437	18 423	77 122
ENS2	4 207	24 523	5 609	25 925	7 011	27 327
EXC1	5 765	45 126	7 687	47 048	9 609	48 970
HOT1	-5 198	51 731	-6 930	49 999	-8 663	48 266
HOT2	-7 774	70 742	-10 365	68 150	-12 957	65 559
HOT3	-2 246	19 483	-2 994	18 734	-3 743	17 985
HOT4	4 380	22 473	5 840	23 933	7 299	25 393
HOT5	5 433	41 549	7 244	43 360	9 055	45 171
IND1	-8 765	63 726	-11 687	60 804	-14 608	57 882
IND2	429	1 674	573	1 817	716	1 961
MAG1	33 328	677 202	44 436	688 311	55 545	699 420
MAG2	2 724	51 785	3 632	52 693	4 539	53 601
MAG3	92 682	230 328	123 577	261 222	154 471	292 117
MAG4	-85 427	486 665	-113 903	458 190	-142 379	429 714
MAG5	-92 397	355 766	-123 196	324 968	-153 995	294 169
MAG6	-497	28 936	-663	28 771	-829	28 605
MAG7	-618	10 620	-824	10 414	-1 030	10 208
SPE1	-381	36 011	-507	35 884	-634	35 757
SPE2	13 084	50 595	17 445	54 956	21 806	59 317
SPE3	-2 236	21 833	-2 981	21 087	-3 726	20 342
SPE4	160	9 209	213	9 262	267	9 315
SPE5	-416	2 882	-555	2 743	-694	2 604
SPE6	-88	4 095	-117	4 065	-146	4 036
SPE7	2 534	18 942	3 379	19 787	4 224	20 631
Total	6 698	5 609 772	8 931	5 612 005	11 164	5 614 238

Commentaires :

- 18 catégories enregistrent une baisse de cotisation du fait du lissage, 21 catégories enregistrent une hausse de cotisation malgré le lissage.
- Parmi les locaux lissés, la plus forte augmentation de cotisation concerne la catégorie MAG3 (augmentation de cotisation de 30,9 M€ la première année).
- A contrario, la plus forte diminution de cotisation concerne la catégorie MAG5 (diminution de cotisation de 30,8 M€ la première année).

En ce qui concerne le nombre de locaux lissés, on constate qu'une très forte proportion de locaux des catégories MAG3, MAG4, MAG5 et SPE4 sont concernés par le lissage (plus de 80 % des locaux de chacun de ces catégories).

Conformément aux très fortes augmentations de cotisation observées, les catégories MAG3 et CLI3 sont celles qui enregistrent les plus fortes proportions de locaux concernés par le lissage des hausses de cotisation (80 % des locaux lissés sont des lissages de hausses de cotisation pour CLI3, 90 % des locaux lissés sont des lissages de hausses de cotisation pour MAG3).

La très forte part des locaux concernés par le lissage des baisses de cotisation pour la catégorie MAG5 (77 % des locaux lissés sont des lissages de baisses de cotisation pour MAG5) correspond aussi à ce qui a été observé dans la présentation des résultats.

SECTION 2 : résultats des simulations au niveau d'une sélection de 5 départements

Des analyses plus fines ont été réalisées sur 5 départements (voir chapitre 1) :

- les Ardennes (08),
- les Landes (40),
- le Nord (59),
- la Haute-Savoie (74),
- et Paris (75).

Ces analyses détaillées ont consisté pour chaque département à :

- décliner exactement la même présentation des résultats que pour le niveau national ,
- affiner cette présentation par deux zooms (une présentation des impacts par secteur locatif homogène et une présentation des impacts au niveau de certaines communes (ou par arrondissement s'agissant de Paris)¹)
- A chaque niveau (département, secteur, commune) se rajoutera une analyse détaillée sur certains locaux afin de mieux comprendre les raisons des résultats observés sur les locaux « gagnants » et les locaux « perdants ».

SOUS SECTION 1 – DEPARTEMENT DES ARDENNES (08)

Le département des Ardennes a été, dans le cadre des travaux des commissions départementales, découpé en **6 secteurs** d'évaluation distincts.

A - Présentation globalisée des résultats

a) Présentation des résultats toutes catégories de locaux confondues

La proportion des locaux « gagnants » et des locaux « perdants » n'est pas aussi équilibrée qu'au niveau national. Il y a sensiblement plus de « perdants » : 57,3 % au total.

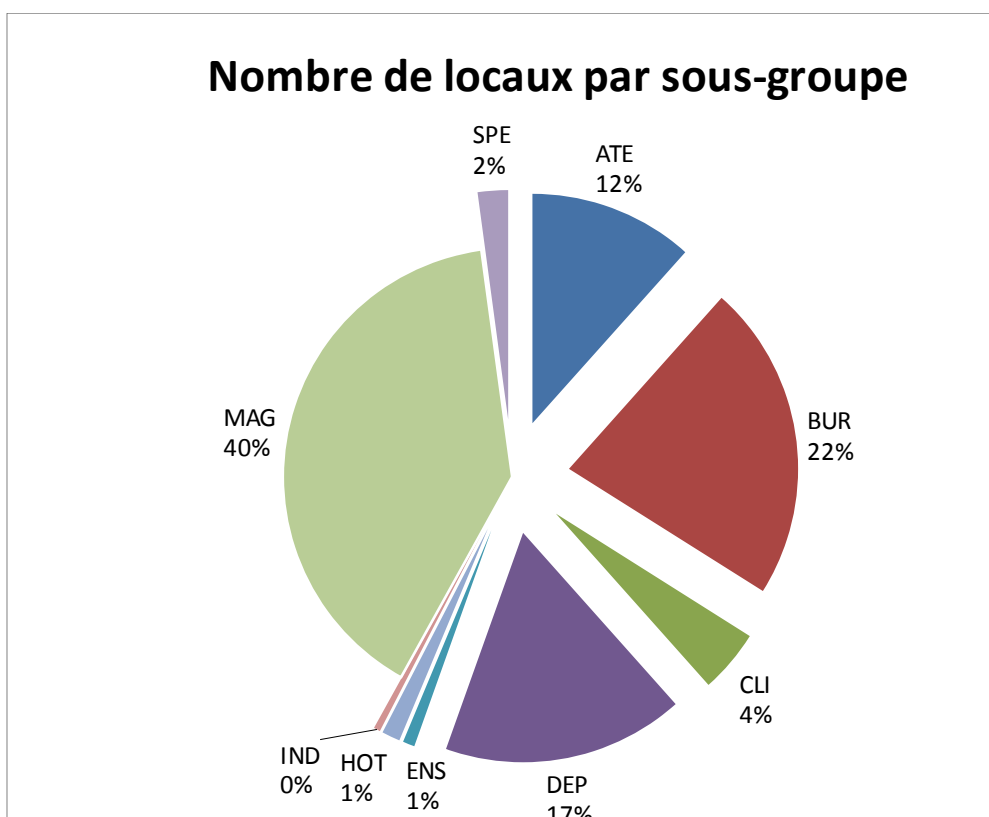
Nombre de locaux	Total des locaux dont la cotisation augmente (en nombre)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en nombre)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en %)
8 167	4 680	57,3	3 487	42,7

b) Présentation des résultats par sous-groupe

X Nombre de locaux par sous-groupe :

Tout comme au niveau national, les sous-groupes MAG, BUR, DEP et ATE représentent l'écrasante majorité des locaux, à savoir : 91% d'entre eux.

1 La présentation de niveau communal (ou par arrondissement pour Paris) montre clairement les limites des fiches d'impact communales, et la dangerosité d'une communication sans accompagnement aux collectivités.



X Les gagnants et les perdants par sous-groupe :

On retrouve 4 des 5 sous-groupes « gagnants » observés au niveau national, dans des proportions plus importantes s'agissant des HOT et des MAG, sensiblement identiques s'agissant des IND et nettement plus faible s'agissant des ATE. La catégorie des BUR, « gagnante » au niveau national, est perdante dans ce département et la catégorie des CLI, tout comme au niveau national est la catégorie la plus perdante. Ce département n'a pas eu le temps de réaliser l'évaluation de ses locaux exceptionnels (EXC1).

Sous-groupe	Libellés	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population totale (en %)
HOT	Hôtels et locaux assimilables	-32,5	105	1,3
MAG	Magasins et lieux de vente	-16,2	3 251	39,8
IND	Etablissements industriels n'étant pas évalués selon la méthode comptable	-14,5	38	0,5
ATE	Ateliers et autres locaux assimilables	-2,7	948	11,6
EXC	Locaux exceptionnels	0,0	0	0,0
SPE	Etablissements de spectacles, de sports et de loisirs et autres locaux assimilables	10,2	175	2,1
DEP	Lieux de dépôt ou de stockage et parcs de stationnement	11,9	1 392	17,0

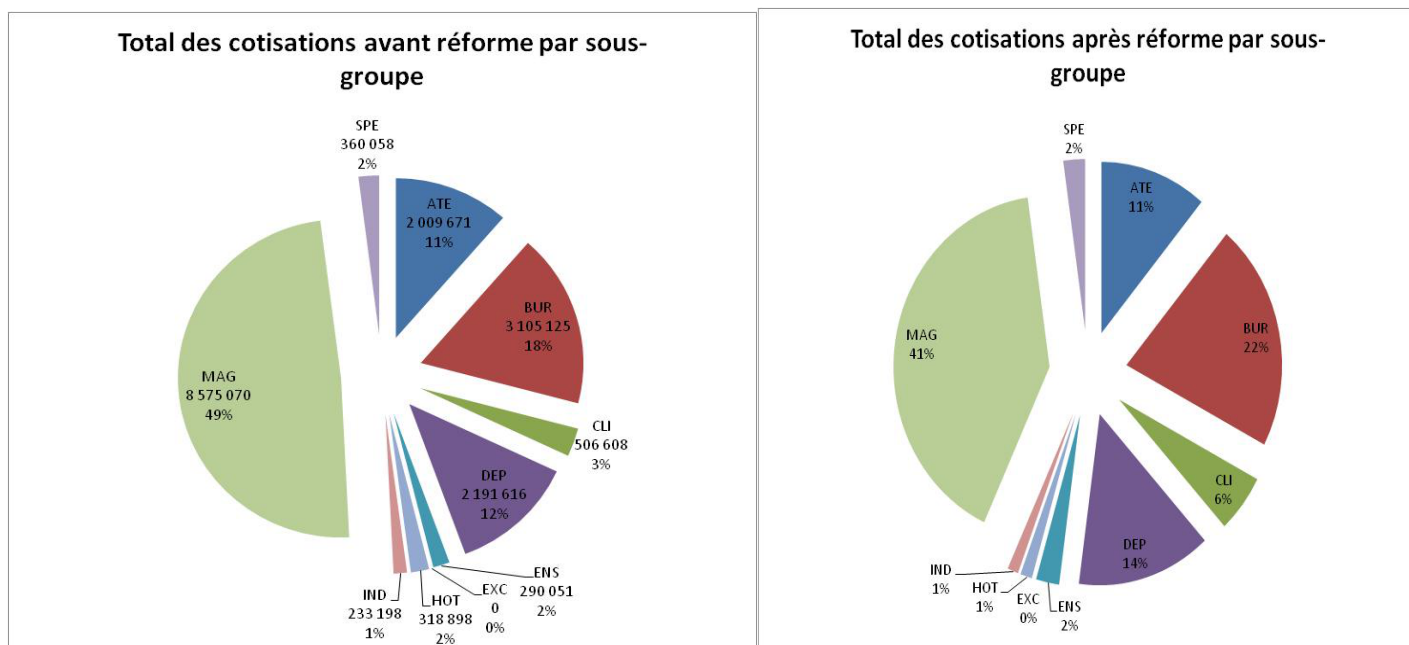
BUR	Bureaux et locaux divers assimilables	22,2	1 825	22,3
ENS	Etablissements d'enseignement et locaux assimilables	45,7	69	0,8
CLI	Cliniques et établissements du secteur sanitaire et social	91,8	364	4,5
TOTAL			8 167	100,0

X Les cotisations (avant et après la réforme) de chaque sous-groupe :

On constate une nette baisse du poids des cotisations des MAG, et une augmentation non négligeable du poids des cotisations pour les CLI, les DEP et les ENS.

Légende : sont identifiés dans le tableau ci-dessous - pour mémoire - en vert les sous-groupes « gagnants » et en jaune les sous-groupes « perdants ».

Sous-groupe	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population totale (en %)	Total des cotisations avant réforme (en €)	Poids des cotisations avant réforme dans la cotisation totale (en %)	Total des cotisations après réforme (en €)	Poids des cotisations après réforme dans la cotisation totale (en %)
Ateliers et autres locaux assimilables (ATE)	948	11,6	2 009 671	11,4	1 954 635	11,1
Bureaux et locaux divers assimilables (BUR)	1 825	22,3	3 105 125	17,7	3 795 227	21,6
Cliniques et établissements du secteur sanitaire et social (CLI)	364	4,5	506 608	2,9	971 871	5,5
Lieux de dépôt ou de stockage et parcs de stationnement (DEP)	1 392	17,0	2 191 616	12,5	2 452 386	13,9
Etablissements d'enseignement et locaux assimilables (ENS)	69	0,8	290 051	1,6	422 599	2,4
Locaux exceptionnels (EXC)	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Hôtels et locaux assimilables (HOT)	105	1,3	318 898	1,8	215 275	1,2
Etablissements industriels n'étant pas évalués selon la méthode comptable (IND)	38	0,5	233 198	1,3	199 485	1,1
Magasins et lieux de vente (MAG)	3 251	39,8	8 575 070	48,7	7 182 336	40,8
Etablissements de spectacles, de sports et loisirs et autres locaux assimilables (SPE)	175	2,1	360 058	2,0	396 666	2,3
TOTAL	8 167	100	17 590 295	100	17 590 480	100

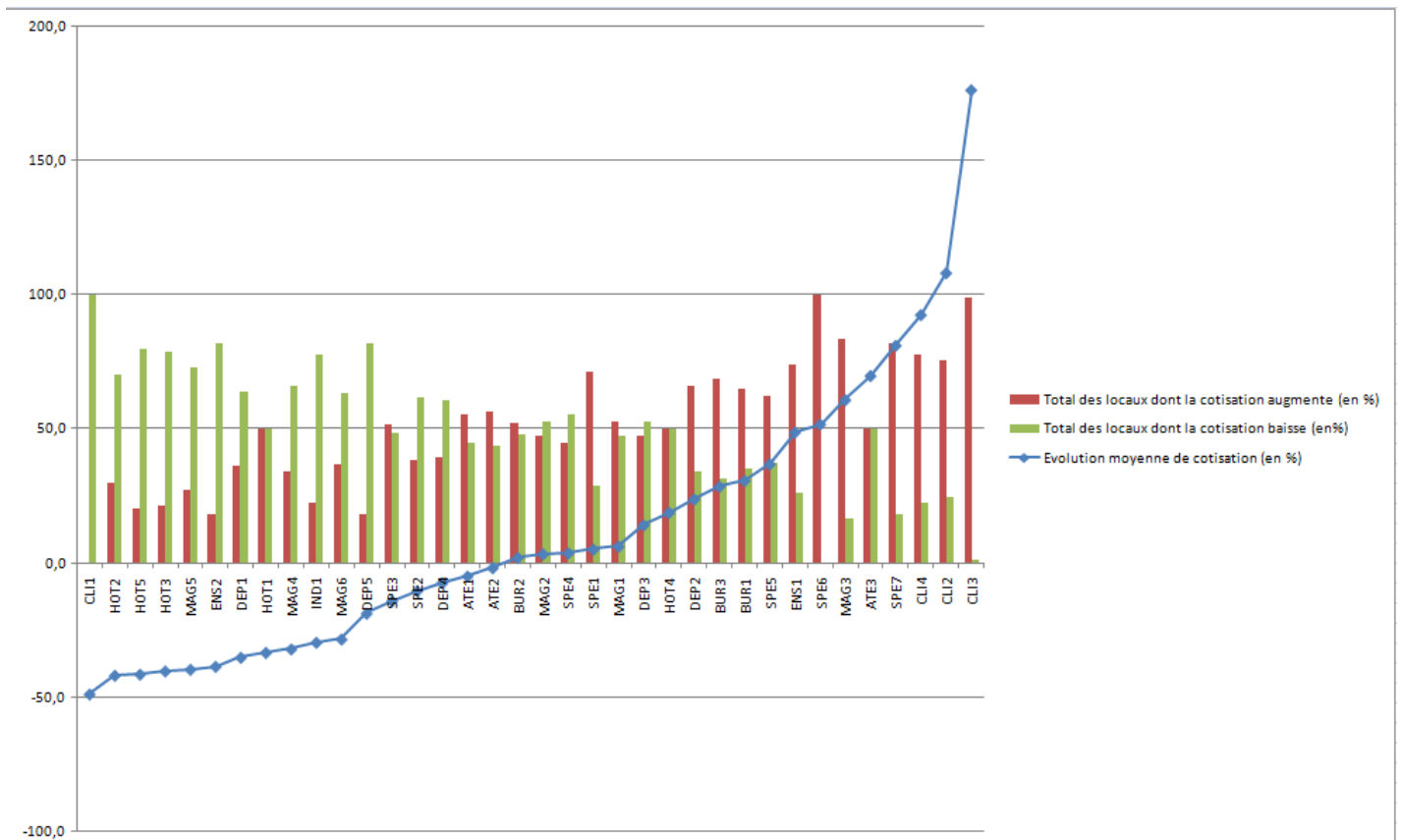
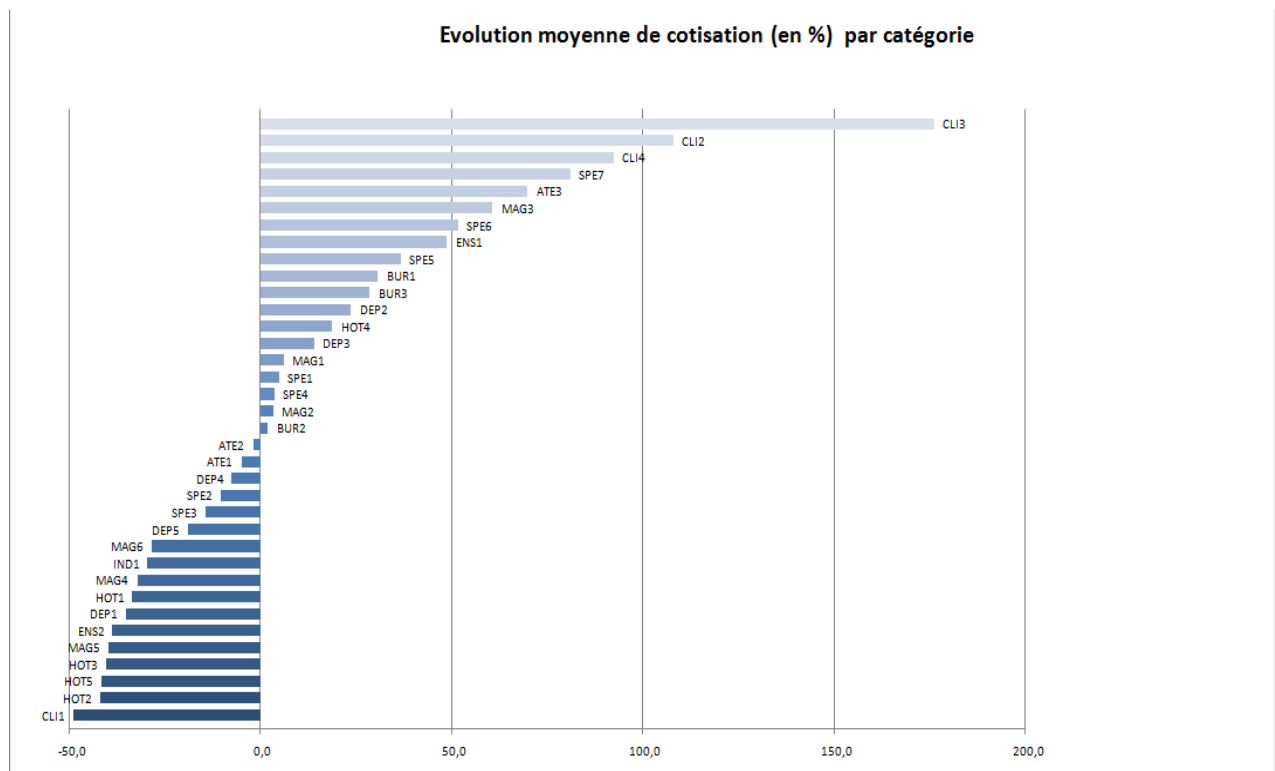


c) Présentation des résultats par catégorie de locaux

Remarque préalable :

A des fins de lisibilité des représentations graphiques des résultats par catégories de locaux, la catégorie IND2 a été exclue. En effet, cette catégorie enregistre une hausse de cotisation de plus de 1 500 %, totalement disproportionnée, constatée sur uniquement 2 locaux. Les motifs de cette forte hausse sont néanmoins détaillés ci-dessous dans l'analyse menée.

X Les résultats toutes catégories confondues :



Catégorie	Nombre de locaux	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Evolution moyenne de cotisation (€)	Poids des locaux dans la population totale (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en%)
CLI1	2	-48,9	-20 081	0,0	0,0	100,0
HOT2	27	-41,9	-2 649	0,3	29,6	70,4
HOT5	20	-41,5	-449	0,2	20,0	80,0
HOT3	28	-40,3	-864	0,3	21,4	78,6
MAG5	22	-39,7	-39 255	0,3	27,3	72,7
ENS2	11	-38,6	-353	0,1	18,2	81,8
DEP1	97	-35,2	- 729	1,2	36,1	63,9
HOT1	2	-33,4	-3 644	0,0	50,0	50,0
MAG4	228	-32,1	-3 752	2,8	34,2	65,8
IND1	36	-29,6	- 1900	0,4	22,2	77,8
MAG6	71	-28,4	-626	0,9	36,6	63,4
DEP5	129	-18,8	-253	1,6	17,8	82,2
SPE3	29	-14,2	-260	0,4	51,7	48,3
SPE2	39	-10,4	-363	0,5	38,5	61,5
DEP4	157	-7,4	-82	1,9	39,5	60,5
ATE1	586	-4,9	-68	7,2	55,5	44,5
ATE2	358	-1,8	-60	4,4	56,1	43,9
MAG7	0	0,0		0,0	0,0	0,0
EXC1	0	0,0		0,0	0,0	0,0
BUR2	366	2,0	49	4,5	51,9	48,1
MAG2	103	3,4	53	1,3	47,6	52,4
SPE4	9	3,7	118	0,1	44,4	55,6
SPE1	14	5,1	252	0,2	71,4	28,6
MAG1	2 656	6,2	73	32,5	52,8	47,2
DEP3	78	14,2	267	1,0	47,4	52,6
HOT4	28	18,8	299	0,3	50,0	50,0
DEP2	931	23,8	383	11,4	66,2	33,8
BUR3	93	28,5	623	1,1	68,8	31,2
BUR1	1 366	30,7	450	16,7	65,2	34,8
SPE5	8	36,9	266	0,1	62,5	37,5
ENS1	58	48,7	2 352	0,7	74,1	25,9
SPE6	4	51,7	948	0,0	100,0	0,0
MAG3	171	60,8	1 000	2,1	83,6	16,4
ATE3	4	69,8	1 616	0,0	50,0	50,0
SPE7	72	81,1	664	0,9	81,9	18,1
CLI4	18	92,5	6 341	0,2	77,8	22,2
CLI2	103	108,1	2 151	1,3	75,7	24,3
CLI3	241	176,3	704	3,0	99,2	0,8
IND2	2	1 573,4	17 339	0,0	100,0	0,0
TOTAL	8 167	0,0	0,0	100,0	57,3	42,7

X Zoom sur les résultats par catégories pour certains sous-groupes :

Il s'agit de présenter les résultats des 4 sous-groupes les plus représentés, du sous-groupe le plus « perdant » et du sous-groupe le plus « gagnant ».

Pour le sous-groupe des MAG :

La baisse moyenne de cotisation de la catégorie des MAG5 est démesurée (en montant), ce qui induit le caractère globalement « gagnant » des locaux MAG au sein de ce département. Les augmentations des MAG1 et MAG2 (regroupant les commerces de surface principale inférieure à 400 m²) restent faibles (respectivement de 73 € et de 53 €), tandis que celle des MAG3 (1 000 € en moyenne) est importante.

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population du sous-groupe (en %)	Evolution moyenne de cotisation (€)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en%)
MAG1	2 656	81,7	73	6,2	52,8	47,2
MAG2	103	3,2	53	3,4	47,6	52,4
MAG3	171	5,3	1 000	60,8	83,6	16,4
MAG4	228	7,0	-3 752	-32,1	34,2	65,8
MAG5	22	0,7	-39 255	-39,7	27,3	72,7
MAG6	71	2,2	-626	-28,4	36,6	63,4
MAG7	0	0	0	0,0	0,0	0,0
TOTAL MAG	3 251	100,0	-428	-16,2	52,4	47,6

Pour le sous-groupe des BUR :

Toutes les catégories augmentent dans des proportions plus importantes dans les Ardennes qu'au niveau national :

- s'agissant des BUR1 et BUR2, on constate une augmentation dans les Ardennes alors qu'au niveau national ces catégories baissent ;

- l'augmentation moyenne des BUR 3 est plus importante qu'au niveau national (28,5 % contre 17,2 %), et représente une augmentation de cotisation non négligeable en montant (623 €). Ce constat porte cependant sur un très faible nombre de locaux (93), donc doit être interprété avec prudence.

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population du sous-groupe (en %)	Evolution moyenne de cotisation (€)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en%)
BUR1	1 366	74,8	450	30,7	65,2	34,8
BUR2	366	20,1	49	2,0	51,9	48,1
BUR3	93	5,1	623	28,5	68,8	31,2
TOTAL BUR	1 825	100,0	378	22,2	62,7	37,3

Pour le sous-groupe des DEP :

Ce sous-groupe augmente plus qu'au niveau national (11,9 % au lieu de 5 % au niveau national).

La catégorie DEP1 grande « perdante » au niveau national (à hauteur de 82,8%), gagne dans le département des Ardennes (-35,2%).

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population du sous-groupe (en %)	Evolution moyenne de cotisation (€)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en%)
DEP1	97	7,7	-729	-35,2	36,1	63,9
DEP2	931	73,7	383	23,8	66,2	33,8
DEP3	78	6,2	267	14,2	47,4	52,6
DEP4	157	12,4	-82	-7,4	39,5	60,5
DEP5	129	10,2	-253	-18,8	17,8	82,2
TOTAL DEP	1 263	100,0	187	11,9	55,5	44,5

Pour le sous-groupe des ATE :

Ce sous-groupe enregistre globalement une légère baisse de la cotisation moyenne (comme au niveau national). Cependant une hausse importante de la cotisation moyenne des **4 locaux** répertoriés à ce stade dans la catégorie des ATE3 est atypique par rapport à l'évolution constatée au niveau national pour cette catégorie (+69,8 % au lieu de + 26,2 % au niveau national). Une analyse détaillée montre que cette forte hausse de la catégorie ATE3 est induite par la très forte variation d'un local, dont les surfaces sont totalement minorées en système 70 par rapport aux données révisées (1 350 m² au lieu de plus de 9 000 m² en système révisé). Il s'agit typiquement d'une situation où un retour vers le propriétaire est nécessaire soit pour rectifier les éléments révisés soit pour corriger la situation actuellement imposée.

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population du sous-groupe (en %)	Evolution moyenne de cotisation (€)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en%)
ATE1	586	61,8	-68	-4,9	55,5	44,5
ATE2	358	37,8	-60	-1,8	56,1	43,9
ATE3	4	0,4	1 616	69,8	50,0	50,0
TOTAL ATE	948	100,0	-58	-2,7	55,7	44,3

Pour le sous-groupe des CLI :

Ce sous-groupe augmente de manière encore plus marquée qu'au niveau national (91,8 % au lieu de 44 %). La catégorie CLI1 a un comportement atypique par rapport au national (- 48,9 % au lieu de + 8,9 % au niveau national) ce qui doit être relativisé par la présence de 2 locaux seulement.

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population du sous-groupe (en %)	Evolution moyenne de cotisation (€)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en%)
CLI1	2	0,5	-20 081	-48,9	0,0	100,0
CLI2	103	28,3	2 151	108,1	75,7	24,3
CLI3	241	66,2	704	176,3	99,2	0,8
CLI4	18	4,9	6 341	92,5	77,8	22,2
TOTAL CLI	364	100,0	1 278	91,8	90,9	9,1

Pour le sous-groupe des IND :

S'agissant de la catégorie IND2 représentée par 2 locaux, une analyse détaillée montre que des discordances de surfaces existent entre système actuel et système révisé (pour l'un des locaux la surface pondérée est multipliée par 10). Toutefois, le principal motif de cette hausse tout à fait disproportionnée réside **dans l'écart de tarif**, et plus exactement dans le niveau du tarif révisé (30 € / m²). Ce tarif, fixé alors qu'aucun loyer n'était constaté dans le département pour cette catégorie, a inévitablement été fixé à un niveau trop élevé.

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population du sous-groupe (en %)	Evolution moyenne de cotisation (€)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en%)
IND1	36	94,7	-1 900,0	-29,6	22,2	77,8
IND2	2	5,3	17 339,0	1 573,4	0,0	0,0
TOTAL IND	38	100,0	-887	-14,5	26,3	73,7

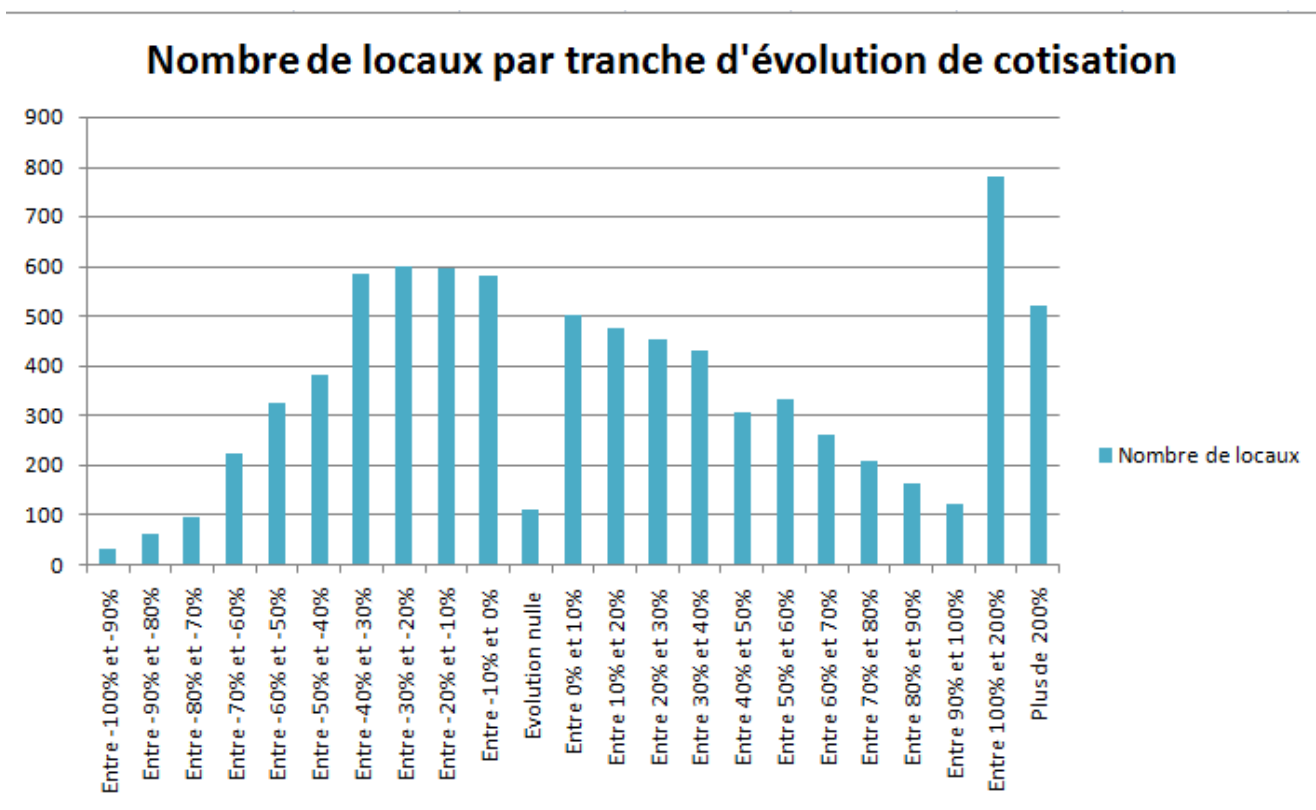
Pour le sous-groupe des HOT :

Sous-groupe globalement « gagnant » ce qui est également la tendance nationale. En revanche, la proportion des gagnants est beaucoup plus importante sur ce département.

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population du sous-groupe (en %)	Evolution moyenne de cotisation (€)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en%)
HOT1	2	1,9	-3 644	-33,4	50,0	50,0
HOT2	27	25,7	-2 649	-41,9	29,6	70,4
HOT3	28	26,7	-864	-40,3	21,4	78,6
HOT4	28	26,7	299	18,8	50,0	50,0
HOT5	20	19,0	-449	-41,5	20,0	80,0
TOTAL HOT	105	100,0	-987	-32,5	31,4	68,6

B - présentation plus fine des résultats

a) Répartition des gagnants perdants par tranche d'évolution de cotisation

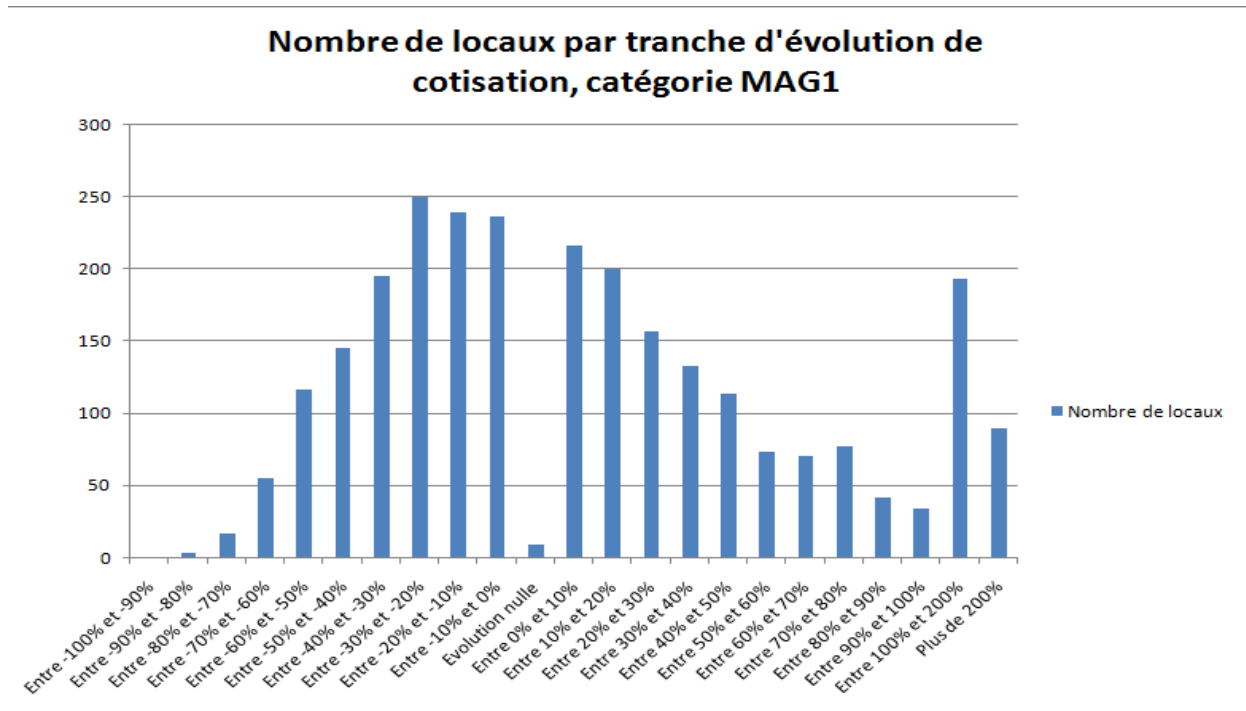


Commentaires : globalement la répartition est conforme à ce qui est observé au niveau national. Une forte concentration des locaux dont la cotisation augmente de moins de 50 % et dont la cotisation baisse de moins de 50 % et un pic de locaux dont les augmentations sont supérieures à 100 %.

Sur ce petit département, près de 15,6 % des locaux sont concernés par augmentation extrême (augmentation de cotisation supérieure à 100%), contre 14 % au niveau national.

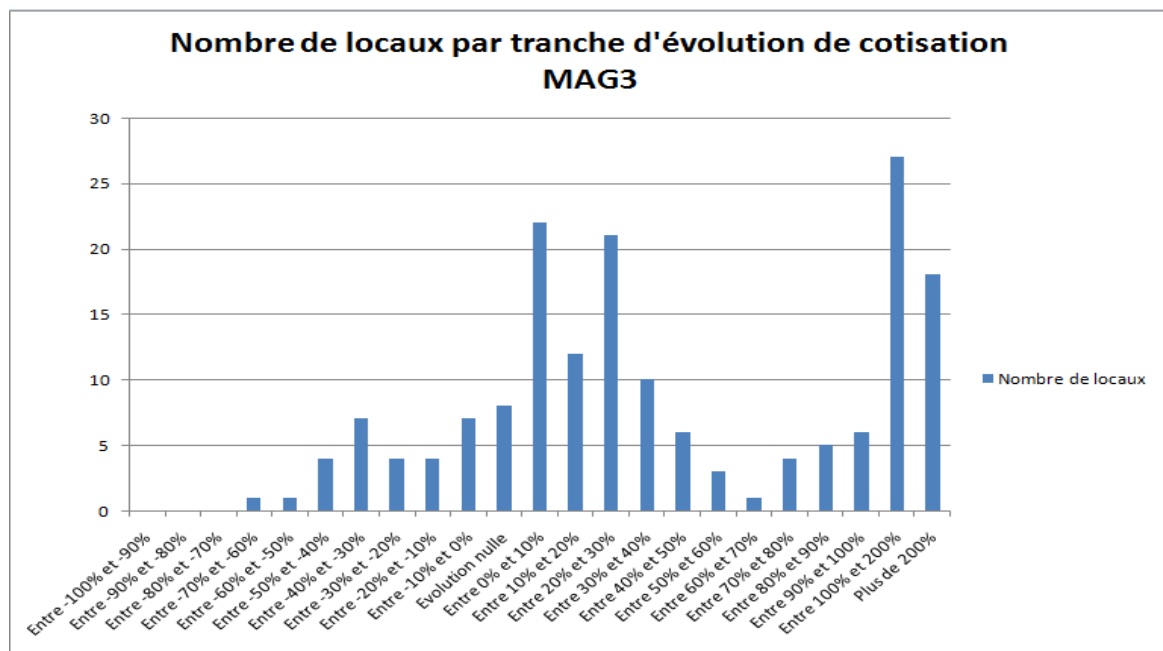
Zoom sur certaines catégories de locaux

MAG1



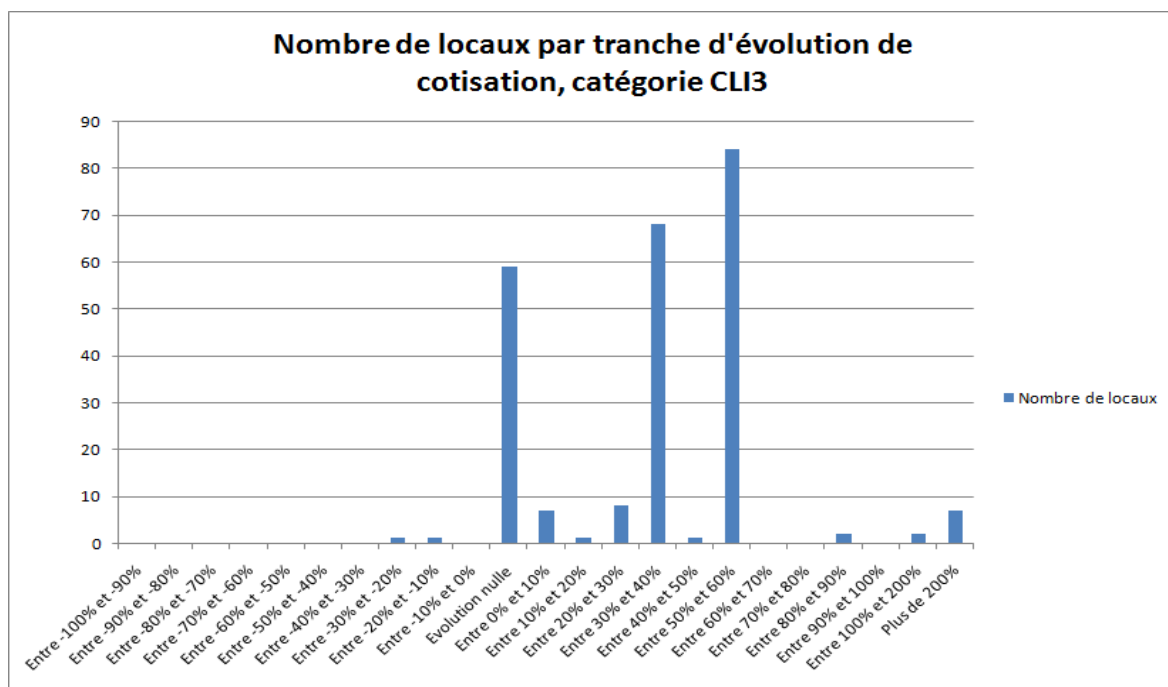
Commentaires : un peu plus de 10 % des locaux MAG1 enregistrent des évolutions de cotisation supérieures à 100 % (7,3 % entre 100 et 200 % d'augmentation, et 3,4 % au-delà de 200 %). A noter : ces augmentations représentent, en montant, respectivement 2 327 € et 1 786 € d'augmentation de cotisations.

MAG3



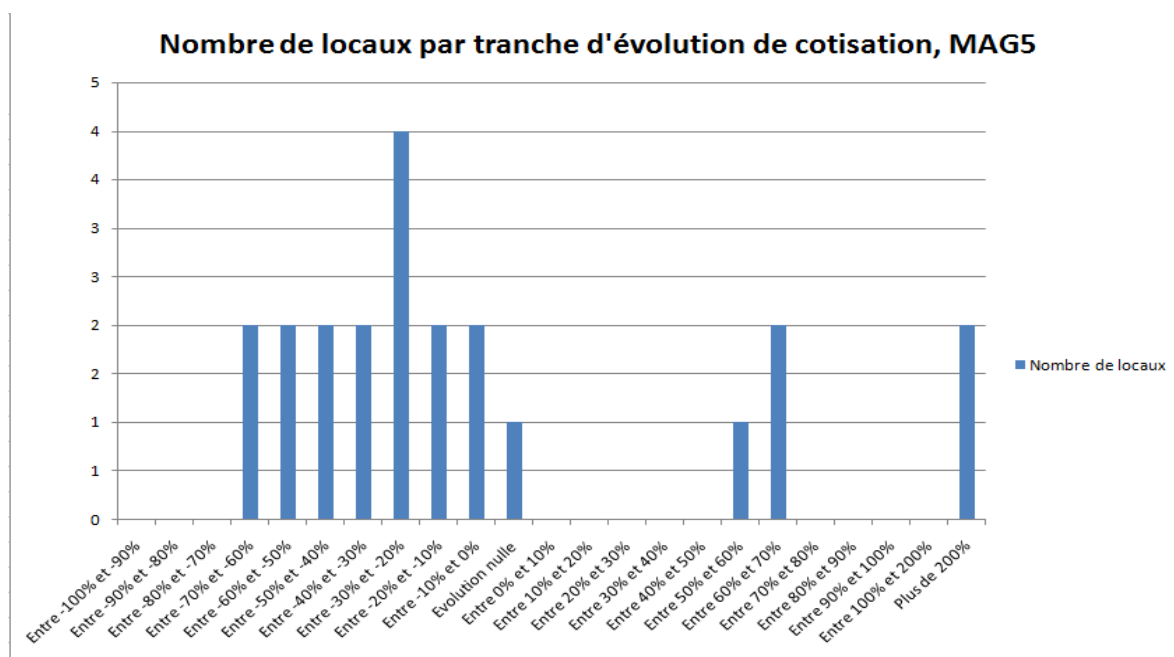
Commentaires : un peu plus de 26,8 % des locaux MAG 3 ont des évolutions de cotisation supérieures à 100 % (15,8 % entre 100 et 200 % d'augmentation et 11 % au-delà de 100%). A noter : ces augmentations représentent respectivement 4309 € et 4574 € d'augmentation de cotisations.

CLI3



Commentaires : cette catégorie dont le comportement est atypique par rapport aux observations de niveau national voit une concentration des locaux et donc des augmentations de cotisation sur deux tranches (augmentation de 30%-40 % et 50%-60%). Les augmentations moyennes de ces deux tranches (qui totalisent 63 % des locaux de cette catégorie) correspondent respectivement à 87 € et 30 €. Situation exceptionnelle, sans qu'elle revête un sens particulier : les évolutions nulles concernent 24 % des locaux.

MAG5 :



Commentaires : grands gagnants dans ce département, ces baissent concernent 17 locaux sur 22.

b) répartition des « gagnants- perdants » en fonction de la taille des communes (par nombre d'habitants)

Commentaires : comme au niveau national, les locaux situés dans les plus petites communes sont en moyenne perdants tandis que les locaux situés dans les plus grandes agglomérations gagnent.

Tranche du nombre communal d'habitants	nombre de locaux	Evolution moyenne de cotisation (en €)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente	Total des locaux dont la cotisation baisse
Communes de moins de 250 habitants	390	257	52,6	272	118
Communes de 250 à 499 habitants	376	260	37,9	237	139
Communes de 500 à 1.999 habitants	1 894	221	18,9	1 290	604
Communes de 2.000 à 3.499 habitants	766	319	25,2	489	277
Communes de 3.500 à 4.999 habitants	584	-231	-9,9	375	209
Communes de 5.000 à 9.999 habitants	1 118	-104	-5,6	479	639
Communes de 10.000 à 19.999 habitants	726	-228	-8,1	453	273
Communes de 20.000 à 49.999 habitants	0	0	0,0	0	0
Communes de 50.000 à 99.999 habitants	2 313	-192	-5,3	1 085	1 228
Communes de plus de 100.000 habitants	0	0	0,0	0	0
TOTAL	8 167	0	0,0	4 680	3 487

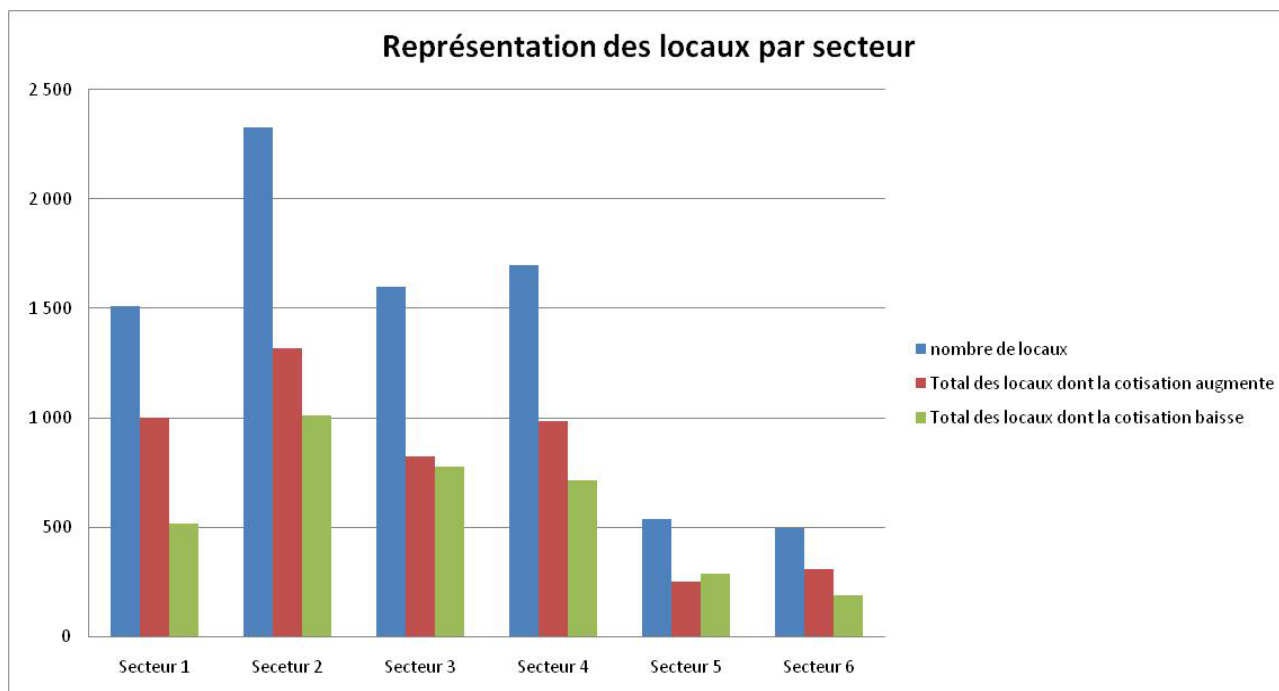
c) répartition des «gagnants-perdants » en fonction de la catégorie socio-professionnelle à laquelle appartient l'exploitant

Catégorie		Nombre de locaux	Nombre de locaux en %	Evolution moyenne de cotisation (en €)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente en %	Total de locaux dont la cotisation baisse en %
Commerce alimentaire	Debits de boissons	178	3,3	135	14,4	55,6	44,4
	Boulangerie et boulangerie-pâtisserie	184	3,4	236	34,7	67,4	32,6
	Supermarchés	79	1,5	-7 566	-50,8	17,7	82,3
	Com. det. viande & prdt avec viande (ms)	48	0,9	-49	-7,0	45,8	54,2
	Commerce d'alimentation generale	60	1,1	-774	-33,7	51,7	48,3
	Charcuterie	32	0,6	-21	-2,3	37,5	62,5
Santé	Activite des medecins generalistes	132	2,4	66	7,1	56,8	43,2
	Act. reeduc. appareillag. & pedic.-podo.	119	2,2	105	14,5	65,5	34,5
	Hebergt medicalise pour personnes agees	79	1,5	-383	-31,6	97,5	2,5
	Comm. det. produits pharmaceutiques (ms)	102	1,9	-257	-15,7	39,2	60,8
	Act. des infirmiers et des sages-femmes	78	1,4	-63	-12,3	56,4	43,6
	Pratique dentaire	72	1,3	-17	-1,4	58,3	41,7
	Commerces de detail d'optique	47	0,9	303	15,2	51,1	48,9
	Activites veterinaires	34	0,6	31	2,0	70,6	29,4
	Ambulances	36	0,7	182	18,2	52,8	47,2
	Autre activite des medecins specialistes	25	0,5	-73	-5,2	44,0	56,0
Soin, beauté	Soins de beaute	58	1,1	48	6,0	65,5	34,5
	Coiffure	196	3,6	-3	-0,5	43,4	56,6
Papeterie	Photocopie & aut. act. spe. sout. bureau	44	0,8	-44	-1,5	56,8	43,2
	Comm. detail journaux & papeterie (ms)	42	0,8	-179	-18,9	45,2	54,8
Maroquinerie, textile, cuir	Com. det. habillement en mag. specialise	143	2,6	-135	-3,7	53,1	46,9
	Commerce de detail de la chaussure	29	0,5	-480	-14,2	48,3	51,7
	Com. det. articles de sport en mag. spe.	25	0	-3 833	-42,4	40	60
Véhicule	Entretien & repar. vehicule auto. leger	137	2,5	97	4,8	58,4	41,6
	Comm. de voiture & vehicule auto. leger	77	1,4	-792	-13,7	50,6	49,4
Electricité, gaz et autres matériaux	Trav. macon. gle & gros oeuvre batiment	72	1,3	178	19,9	66,7	33,3
	Travaux de menuiserie bois et PVC	61	1,1	354	28,4	70,5	29,5
	Travaux menuiserie metal. & serrurerie	25	0	349	19,0	84	16
	Com. gros bois & matériaux construction	39	0,7	1 227	22,2	66,7	33,3
	Mecanique industrielle	38	0,7	309	17,6	57,9	42,1
	Travaux instal. electriq. ds tous locaux	30	0,6	1 515	120,1	70,0	30,0
Restauration et hébergement	Restauration traditionnelle	216	4,0	164	11,6	61,6	38,4
	Restauration de type rapide	124	2,3	11	1,0	58,1	41,9
	Hotels et hebergement similaire	67	1,2	-880	-29,2	41,8	58,2
Bureaux, études	Agences immobilieres	26	0,5	-5	-0,5	34,6	65,4
	Support juridiq. gest. patrimoine mobil.	35	0,6	144	13,2	65,7	34,3
	Ingenierie, etudes techniques	40	0,7	-536	-12,1	55,0	45,0
	Activites comptables	44	0,8	-58	-2,2	45,5	54,5
	Activites juridiques	75	1,4	335	22,4	53,3	46,7
	Act. des agents & courtiers d'assurances	49	0,9	140	13,4	69,4	30,6
Activités liées à l'emploi et à la formation	Activ. des agences de travail temporaire	32	0,6	28	2,5	65,6	34,4
	Enseignement de la conduite	55	1,0	-98	-14,4	47,3	52,7
Domaine agricole	Com gros cereal. tab. brt & alim. betail	69	1,3	292	20,1	72,5	27,5
	Commerce de gros de materiel agricole	33	0,6	1 173	37,4	66,7	33,3
Autres commerces et activités	Com. det. fleur plante anim. cie + alim.	73	1,3	-202	-9,0	39,7	60,3
	Comm. det. appareil electromenager (ms)	38	0,7	34	2,1	65,8	34,2
	Services funeraires	39	0,7	-299	-18,5	41,0	59,0
	Transports routiers de fret interurbains	46	0,8	2 914	75,5	78,3	21,7

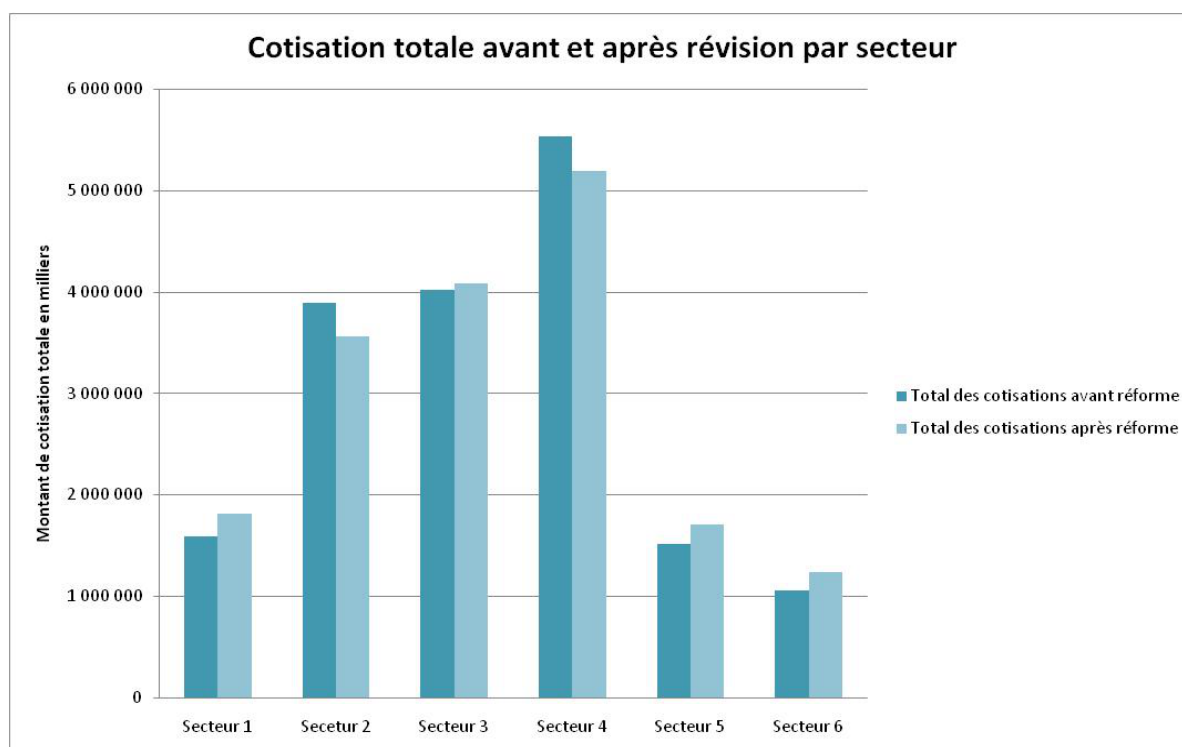
Le rapprochement porte sur 5 443 locaux parmi les 8 167 locaux étudiés sur le département (67 % des locaux sont rapprochés).

d) présentation des résultats par secteur locatif homogène

- Présentation du nombre de locaux dont la cotisation baisse ou augmente, secteur d'évaluation par secteur d'évaluation



- présentation de la variation de cotisation au niveau de chaque secteur d'évaluation



Les amplitudes de variations de cotisation (à la hausse ou à la baisse) avant et après révision se révèlent assez homogènes d'un secteur à l'autre.

Secteur	nombre de locaux	Nombre de locaux en %	Evolution moyenne de cotisation (en €)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente en %	Total des locaux dont la cotisation baisse en %
Secteur 1	1 512	18,5	150	14,3	66,0	34,0
Secteur 2	2 327	28,5	-144	-8,6	56,6	43,4
Secteur 3	1 599	19,6	43	1,7	51,4	48,6
Secteur 4	1 700	20,8	-200	-6,2	58,0	42,0
Secteur 5	535	6,6	369	13,1	46,5	53,5
Secteur 6	494	6,0	371	17,4	62,1	37,9

- présentation de la catégorie la plus représentée, la plus gagnante et la plus perdante au sein de chaque secteur

Figurent pour chaque secteur, dans le tableau ci-dessous :

- en blanc : la catégorie la plus représentée,
- en vert : la catégorie la plus « gagnante »,
- en jaune : la catégorie la plus « perdante ».

Commentaires : En terme de méthodologie, on a la confirmation qu'une sectorisation fondée sur la catégorie MAG1 est la plus pertinente (même sur les départements plus petits). Chaque secteur est en effet suffisamment doté de locaux.

Secteur	Catégorie	Nombre de locaux	Evolution moyenne de cotisation (en €)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente	Total des locaux dont la cotisation baisse
Secteur 1	DEP2	279	181	22,5	210	69
	ENS2	1	-285	-72,7	0	1
	IND2	2	17 339	1 573,4	2	0
Secteur 2	MAG1	788	-11	-1,4	387	401
	DEP1	35	-2 164	-66,6	14	21
	CLI3	72	842	203,4	71	1
Secteur 3	MAG1	476	-10	-0,9	242	234
	HOT3	4	-3 439	-60,5	0	4
	SPE4	1	1 863	675,0	1	0
Secteur 4	MAG1	644	17	1,2	320	324
	HOT2	7	-5 720	-58,2	1	6
	ATE3	2	4 641	237,8	2	0
Secteur 5	MAG1	190	115	6,6	92	98
	SPE3	1	-6 940	-69,2	0	1
	ENS1	19	6 265	190,8	18	1
Secteur 6	MAG1	314	544	27,4	223	91
	DEP3	2	-90	-79,6	0	2
	MAG3	20	1 018	120,4	20	0

e) présentation des résultats de certaines communes

CHARLEVILLE-MEZIERES (55 481 habitants)

Tranche : 50 000 à 99 999 habitants.

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population de locaux la commune en %	Evolution moyenne de cotisation (en €)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente en %	Total des locaux dont la cotisation baisse en %
SPE3	6	0,3	-2 226	-55,4	0,0	100,0
ENS2	3	0,1	-829	-50,8	0,0	100,0
SPE2	11	0,5	-3 994	-49,2	9,1	90,9
HOT1	1	0,0	-8 689	-45,1	0,0	100,0
DEP1	8	0,3	-1 748	-41,6	12,5	87,5
HOT2	5	0,2	-4 245	-39,7	20,0	80,0
MAG5	7	0,3	-62 491	-39,5	0,0	100,0
IND1	6	0,3	-7 094	-38,1	16,7	83,3
MAG4	58	2,5	-4 995	-29,3	22,4	77,6
DEP5	17	0,7	-1 650	-29,1	17,6	82,4
HOT3	5	0,2	-1 764	-27,5	60,0	40,0
DEP3	31	1,3	-274	-26,3	19,4	80,6
ATE2	62	2,7	-2 210	-24,5	25,8	74,2
DEP4	55	2,4	-420	-21,8	25,5	74,5
MAG2	41	1,8	-460	-20,4	29,3	70,7
ATE1	78	3,4	-345	-14,2	33,3	66,7
SPE1	3	0,1	-2 521	-13,3	33,3	66,7
BUR2	161	7,0	-356	-9,3	21,1	78,9
MAG6	10	0,4	-229	-7,1	40,0	60,0
ATE3	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
CLI1	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
EXC1	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
HOT5	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
IND2	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
MAG7	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
SPE4	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
SPE5	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
BUR3	23	1,0	58	1,2	52,2	47,8
DEP2	159	6,9	182	5,2	49,1	50,9
SPE6	2	0,1	140	6,5	100,0	0,0
MAG1	817	35,3	132	6,9	51,4	48,6
BUR1	520	22,5	312	11,7	47,9	52,1
HOT4	11	0,5	460	25,1	45,5	54,5
SPE7	20	0,9	469	32,2	75,0	25,0
MAG3	62	2,7	1 030	54,8	83,9	16,1
ENS1	25	1,1	3 896	63,3	80,0	20,0
CLI2	19	0,8	3 728	69,7	63,2	36,8
CLI4	6	0,3	18 522	95,8	66,7	33,3
CLI3	81	3,5	1 086	193,9	98,8	1,2
TOTAL	2 313	100,0	-192	-5,3	46,9	53,1

MOUZON (2 618 habitants)

Tranche : 2 000 à 4 999 habitants

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population de locaux la commune en %	Evolution moyenne de cotisation (en €)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente en %	Total des locaux dont la cotisation baisse en %
DEP1	2	3,0	-442	-87,0	0,0	100,0
MAG6	1	1,5	-1 844	-66,3	0,0	100,0
HOT5	1	1,5	-455	-63,1	0,0	100,0
DEP5	1	1,5	-293	-55,0	0,0	100,0
ATE1	4	6,0	-1 015	-46,0	0,0	100,0
SPE3	1	1,5	-278	-40,3	0,0	100,0
ATE2	3	4,5	-344	-22,8	0,0	100,0
MAG1	26	38,8	-48	-8,2	42,3	57,7
ATE3	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
CLI1	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
CLI3	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
CLI4	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
DEP3	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
ENS1	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
ENS2	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
EXC1	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
HOT1	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
HOT2	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
HOT3	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
HOT4	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
IND1	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
IND2	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
MAG2	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
MAG3	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
MAG5	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
MAG7	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
SPE1	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
SPE2	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
SPE4	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
SPE5	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
SPE6	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
SPE7	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
DEP4	1	1,5	77	14,2	100,0	0,0
MAG4	1	1,5	771	19,4	100,0	0,0
BUR1	10	14,9	111	34,0	80,0	20,0
BUR2	1	1,5	140	48,3	100,0	0,0
BUR3	2	3,0	2 529	49,3	50,0	50,0
DEP2	10	14,9	1 234	90,3	90,0	10,0
CLI2	2	3,0	2 755	239,2	100,0	0,0
TOTAL	66	100,0	223	21,7	52,2	47,8

THIN LE MOUTIER (497 habitants)

Tranche : 250 à 499 habitants

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population de locaux la commune en %	Evolution moyenne de cotisation (en €)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente en %	Total des locaux dont la cotisation baisse en %
SPE2	1	8,3	-155	-91,2	0,0	100,0
ATE1	2	16,7	-35	-21,1	0,0	100,0
ATE3	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
BUR2	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
BUR3	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
CLI1	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
CLI2	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
CLI3	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
CLI4	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
DEP1	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
DEP3	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
DEP4	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
DEP5	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
ENS1	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
ENS2	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
EXC1	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
HOT1	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
HOT2	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
HOT3	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
HOT4	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
HOT5	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
IND1	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
IND2	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
MAG3	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
MAG4	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
MAG5	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
MAG6	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
MAG7	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
SPE1	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
SPE3	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
SPE4	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
SPE5	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
SPE6	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
SPE7	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
MAG1	4	33,3	110	31,7	75,0	25,0
MAG2	1	8,3	34	50,0	100,0	0,0
ATE2	1	8,3	42	58,3	100,0	0,0
DEP2	2	16,7	86	86,4	100,0	0,0
BUR1	1	8,3	157	89,2	100,0	0,0
TOTAL	12	100,0	52	25,8	66,7	33,3

C. Présentation de quelques résultats sur un panel de locaux

Les résultats par catégorie permettent de constater des situations très contrastées. Une catégorie est « perdante » ou « gagnante » en raison de la différence entre la valeur locative 70 et la valeur locative révisée.

Les locaux dont la VL révisée augmente peu - au regard de l'augmentation moyenne des autres locaux professionnels - voient leur cotisation révisée baisser par rapport à la cotisation actuelle du fait de l'application du coefficient de neutralisation (voir point 1).

Par ailleurs, l'étude fine de quelques cas (voir point 2) illustre les raisons pour lesquelles il est constaté une différence importante entre la valeur locative 70 et la valeur locative révisée.

- **Illustrations de l'impact de la neutralisation sur le caractère « gagnants » ou « perdants » de certaines catégories de locaux**

Sur l'ensemble des locaux étudiés au sein du département des Ardennes, le **ratio départemental** entre la valeur locative 70 (actualisée et revalorisée 2014) et la valeur locative révisée **est de 2,58²**.

C'est au regard de cette valeur pivot et en raison de l'application du mécanisme de neutralisation que va se jouer la répartition des « gagnants » et « perdants » : dès lors que la valeur locative d'un local évolue plus vite que ce ratio il sera « perdant » avec la réforme, et inversement.

Exemples :

Catégorie	Nombre de locaux	Valeurs locatives moyennes		Détails sur la composition des VL				ratio (= VL révisée/ VL 70 actualisée et revalorisée 2014)	Évolution moyenne de la cotisation (%)	Gagnant Perdant
				Ecart de tarifs constaté entre évaluation 70 et évaluation révision			Écart de surface pondérée constaté entre évaluation 70 et évaluation révisée (%)			
		VL 1970 moyenne (actualisée et revalorisée 2014)	VL révisée moyenn e	Tarif moyen 1970 (actualisé et revalorisé pour 2014)	Tarif moyen révisé	Évolutio n de tarif (%)				
HOT5	20	4 777	7 656	22,5 €	34,3€	+ 52 %	+5 %	1,60	- 41, 5 %	gagnant
MAG3	171	7 252	28 071	56 €	203,4 €	+263 %	+7 %	3,9	+ 60,8 %	perdant
CLI3	241	2 386	13 029	28 €	124,3 €	+ 344 %	+ 23 %	5,5	+ 176,3 %	perdant
MAG5	22	421 759	672 192	67,7 €	87,1 €	+ 28 %	+25 %	1,59	- 31,8 %	gagnant
CLI 4	18	26 598	92 459	39,1 €	105,3 €	+169 %	+29 %	3,5	+ 92,4 %	perdant
ENS1	58	18 716	59 711	20,6 €	43,9 €	+ 113 %	+50 %	3,2	+ 48,7 %	perdant
CLI1	2	174 641	220 545	114 €	91 €	- 20 %	+59 %	1,26	- 50 %	gagnant

Pour information : le prix moyen 70 a été estimé à partir des informations suivantes : montant de la VL 70 et surface pondérée connue dans l'application MAJIC

Commentaire : l'écart de surface entre les évaluations 70 et les évaluations révisées n'est pas systématiquement l'explication à l'augmentation de la valeur locative. Le différentiel des tarifs peut également être à l'origine d'une forte augmentation de VL entre les évaluations 70 et les évaluations révisées.

2 Ce ratio ne peut pas être strictement assimilé au coefficient de neutralisation départemental, mais il s'en approche beaucoup et permet une présentation simplifiée du fonctionnement du mécanisme de la neutralisation.

De même, une forte augmentation de surface peut être compensée par une diminution importante des tarifs et aboutir à une forte baisse de cotisation (ex : les CLI1).

- **Illustrations fines des raisons pour lesquelles il existe des écarts de valeur locative (écarts de surface, écart de tarifs)**

Les exemples fournis ci-dessous sont basés sur l'observation de locaux réels pour lesquels est présentée la situation avant et après révision, tant en termes de surfaces taxées, que de tarifs et d'évolutions de cotisations.

Ces exemples permettent d'illustrer l'impact des différents paramètres ayant une incidence sur l'évolution individuelle de cotisation avant/après révision : variation de surface, variation de tarif, effet du coefficient de neutralisation.

MAG1 : Boutiques et magasins sur rue

Catégorie	Commune	secteur tarifaire	Nature de l'activité	Surface pondérée 70	Surface pondérée révisée	Tarif 70 (valeur 2014 en €/m2)	Tarif révisé (€/m2)	Evolution de cotisation
MAG1	Charleville-Mezières	6	Electricité	450	2000	53,9	79	171%
	Charleville-Mezières	2	librairie papeterie	225	201	66,2	78,5	-55%

Commentaires : Dans le premier exemple, on constate que le magasin d'électricité voit sa surface augmenter de 344 % entre le système 70 et le système révisé. Son tarif quant à lui augmente de 42 %. Ces fortes variations s'expliquent par la nature du local-type pris pour référence. En effet, ce local est évalué par rapport à un entrepôt en système 70, ce qui explique la forte augmentation de cotisation de ce local en système révisé.

Dans le deuxième exemple, la surface 70 et la surface révisée sont sensiblement identiques. Pour autant, la cotisation moyenne diminue de 55 % après révision. La décorrélation entre le tarif 70 et le tarif révisé est moins importante en ce qui concerne le tarif de la librairie : bien qu'augmentant aussi, le tarif de ce local n'est multiplié que par 1,2 ce qui est bien inférieur au ratio du département (2,58) et ce qui entraîne une baisse importante de la cotisation révisée.

Au sein de la commune de Charleville-Mézières l'évolution des MAG 1 est à l'augmentation (+ 6,9%) ce qui correspond à l'augmentation moyenne constatée sur le département des Ardennes (+6,2%). Pour autant au sein de cette catégorie, ainsi que le montre cette illustration, certains locaux sont « grands » perdants et d'autres « grands » gagnants.

CLI3 : Maisons de repos, maisons de retraite et locaux assimilables

Catégorie	Commune	secteur tarifaire	Nature de l'activité	Surface pondérée 70	Surface pondérée révisée	Tarif 70 (valeur 2014 en €/m2)	Tarif révisé (€/m2)	Evolution de cotisation
CLI3	Charleville-Mezières	3	EPHAD	1 761	2 548	33,4	124,3	297%
	Liart	2	EPHAD	1 564	1 780	33,4	124,3	-12%

Commentaires : La catégorie CLI3 est dans les Ardennes particulièrement impactée par la révision (augmentation moyenne de cotisation de +176,3 % contre 83,2 % au niveau national).

Les 2 exemples présentés sont destinés à illustrer la situation de 2 EPADH évalués en système 70 avec le même tarif (33,4€ du m2) et en situation révisée avec le même tarif (tarif départemental de 124,3 €/m2).

La différence entre le tarif appliqué en système 70 et celui retenu en système révisé est très importante puisqu'il augmente de 272 %. Cette augmentation conduit à une augmentation importante de la VL de chacun de ses locaux sachant qu'ils voient également leur surface imposée augmenter (+ 45 % s'agissant du local situé à Charleville-Mézières et 14 % pour celui situé à Liart).

Après consultation de la base cadastrale :

- dans le cas du local situé à Charleville-mezieres, la différence de surface provient vraisemblablement d'une méconnaissance des surfaces dans l'évaluation actuelle (en système 70) ;
- dans le cas du local situé à Liart, il n'y aucune différence de surface et donc seule la différence de tarifs (système 70 vs système révisé) explique la différence de VL.

Le jeu des coefficients de neutralisation conduit à une diminution de la cotisation du local situé à Liart (- 12%) puisque la différence de VL est moins importante que celle du local situé à Charleville-mezieres (qui voit sa cotisation augmenter fortement (+ 297 %) en raison de la sous évaluation actuelle de la surface).

MAG3 : Magasins de surface principale inférieure à 400 m² situées dans un ensemble commercial

Catégorie	Commune	secteur tarifaire	Nature de l'activité	Surface pondérée 70	Surface pondérée révisée	Tarif 70 (valeur 2014 en €/m2)	Tarif révisé (€/m2)	Evolution de cotisation
MAG3	Villers semeuse	4	Boutique de vêtements	170	174	82,9	264,4	40%
	Charleville-Mezières	3	Boutique de vêtements	303	303	67,4	153,2	-1%

Commentaires : La catégorie MAG3 est très majoritairement perdante (85,2 % de locaux perdants au niveau national et 71,4 % au niveau des Ardennes) essentiellement en raison d'une forte augmentation des tarifs entre le système 70 et le système révisé.

Ces deux exemples illustrent au niveau des MAG 3 l'impact des nouveaux tarifs appliqués pour le calcul de la valeur locative révisée et celui du coefficient de neutralisation qui permet à la boutique de vêtement située en secteur 3 d'être « gagnante » avec une baisse de cotisation de 1 % alors que le tarif révisé augmente de manière très importante.

MAG5 : magasins de très grandes surfaces, hypermarchés

Catégorie	Commune	secteur tarifaire	Nature de l'activité	Surface pondérée 70	Surface pondérée révisée	Tarif 70 (valeur 2014 en €/m2)	Tarif révisé (€/m2)	Evolution de cotisation
MAG5	Charleville-Mezières	4	Supermarché	5 725	5 178	93,3	87,1	-64%
	Balan	3	Commerce de bricolage	4 454	4 641	37,3	87,1	-19%

Commentaires : Cette catégorie qui correspond aux magasins de très grande surface est majoritairement gagnante tant dans les Ardennes (73 % des locaux) qu'au plan national (75% des locaux) essentiellement du fait de l'application du coefficient de neutralisation.

Les valeurs locatives avant et après révision de ces deux grandes surfaces sont assez proches en raison de la faible différence de surface et de la faible augmentation des tarifs révisés.

L'application du coefficient de neutralisation est particulièrement favorable pour le local situé à Charleville-Mézières (-64 % de diminution de cotisation) dont non seulement la surface diminue très légèrement (après vérification, en raison d'une sous-déclaration de surface (les parking manquent) au niveau de la déclaration révision) et dont le tarif avant et après révision évolue peu (il baisse de 93 € à 87 €).

L'application du coefficient de neutralisation est également très favorable au magasin de bricolage situé à BALAN (mais dans des proportions moindre puisque la cotisation de ce local ne baisserait que de 19%) alors que la surface de ce local ainsi que le tarif qui lui est appliqué augmentent légèrement. Ce local ne présente aucune anomalie déclarative que cela soit en système 70 ou en système révisé.

Cette évolution favorable est directement lié à l'application du coefficient de neutralisation.

ENS 1 : Écoles et institutions privées exploitées dan un but non lucratif

Catégorie	Commune	secteur tarifaire	Nature de l'activité	Surface pondérée 70	Surface pondérée révisée	Tarif 70 (valeur 2014 en €/m2)	Tarif révisé (€/m2)	Evolution de cotisation
ENS1	Charleville-Mezières	5	Formation professionnelle	94	105	46,6	59,7	-39%
	Revin	2	Et. privé pour enfant handicapé	609	1 361	15,6	37,6	78%

Commentaires : Pour le local situé sur Charleville-Mézières, les surfaces pondérées 70 et 2014 sont très proches et le tarif 70 (en valeur 2014) n'est pas trop éloigné du tarif révisé. La cotisation évolue donc à la baisse (effet du coefficient de neutralisation).

En revanche, pour le local situé à Revin, d'une part, la surface est fortement sous évaluée en système 70 et mal répartie au niveau des surfaces principales et secondaires sur la déclaration révision et d'autre part, le tarif est très différent d'un système d'évaluation à l'autre. Ces éléments conduisent à un fort écart de VL et donc à une forte augmentation de la cotisation (+78 %).

CLI4 : Centres de rééducation, de thalasso thérapie, établissements thermaux

Catégorie	Commune	secteur tarifaire	Nature de l'activité	Surface pondérée 70	Surface pondérée révisée	Tarif 70 (valeur 2014 en €/m2)	Tarif révisé (€/m2)	Evolution de cotisation
CLI4	Sedan	1	Hébergements d'enfants à caractère social	180	196	20,7	105,3	220%
	Charleville-Mezières	1	Hébergements de patients	254	264	40,5	105,3	49%

Commentaires : Les surfaces pondérées des deux locaux sont très proches entre l'évaluation actuelle et l'évaluation révisée. En revanche, le tarif 70 (en valeur 2014) est très inférieur au tarif révisé (5 fois pour le local situé sur la commune de Sedan, 2,5 fois sur la commune de Charleville-Mézières).

Cette différence de tarif entraîne une forte variation à la hausse de la cotisation (+220 % pour le local situé à Sedan, +50 % pour le local situé à Charleville-Mézières).

D – Les effets du lissage sur les cotisations

a. Toutes catégories confondues

- locaux sans lissage

	Nombre de locaux	Montant total de cotisation avant révision (en €)	Montant total de cotisation après révision (en €)	SANS LISSAGE				
				Nombre de locaux concernés	Nombre de locaux en %	Montant de cotisation avant révision (en €)	Montant de cotisation après révision (en €)	Différence de cotisation avant/après révision pour les locaux non lissés (en €)
DEPARTEMENT	8 167	17 590 295	17 590 480	3 606	44,2	3 233 944	3 255 630	21 686

- locaux faisant l'objet d'un lissage

Locaux et montant total de cotisation concernés par le lissage			Première année		Deuxième année	
Nombre de locaux concernés	Nombre de locaux en %	Montant de cotisation avant révision (en €)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en €)	Montant de cotisation après lissage (en €)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en €)	Montant de cotisation après lissage (en €)
4561	55,8	14 356 351	-4 205	14 352 146	-8 529	14 347 822

Troisième année		Quatrième année		Cinquième année	
Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en €)	Montant de cotisation après lissage (en €)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en €)	Montant de cotisation après lissage (en €)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en €)	Montant de cotisation après lissage (en €)
-12 853	14 343 498	-17 177	14 339 174	-21 501	14 334 850

Les principaux enseignements sont les suivants :

- 44,2 % des locaux ne voient pas leur cotisation lissée, l'augmentation ou la baisse étant inférieure à 10 % et 200 € ; **les locaux faisant l'objet du lissage sont globalement perdants avec la révision dans les Ardennes**, puisque leur cotisation augmente au global de près de 22 000 €. Cette situation est différente de celle observée au niveau national, pour laquelle les locaux non lissés enregistraient globalement une baisse de cotisation.
- 55,8 % des locaux voient leur cotisation lissée : pour ces locaux la révision induit une diminution globale annuelle d'environ 4 200 € pendant 5 ans, qui touche 4 561 locaux. De nouveau, ce constat diverge de celui dressé en ce qui concerne le lissage au niveau national (les locaux lissés voient en moyenne leur cotisation diminuer après lissage à l'échelle nationale).

Dans le tableau suivant, figure année par année, pour l'ensemble des locaux, le total des cotisations après révision, la situation des locaux non lissés et celle des locaux lissés.

	Cotisation avant révision (en €)	Cotisation après révision et après lissage (en €)	Impact de la révision sur les locaux non lissés (en €)	Impact révision sur les locaux lissés (en €)	Impact total (en €)
Première année	17 590 295	17 607 776	21 686	-4 205	17 481
Deuxième année		17 603 452		-8 529	13 157
Troisième année		17 599 128		-12 853	8 833
Quatrième année		17 594 804		-17 177	4 509
Cinquième année		17 590 480		-21 501	185

Ainsi, les 4 premières années suivant l'entrée en vigueur de la révision, le mécanisme de lissage est globalement défavorable aux usagers, dès lors que la cotisation après révision est supérieure à la cotisation avant révision, avec un écart de près de 17 500 € la première année allant jusqu'à 4 510 € la quatrième

année ; cet écart s'éteint la cinquième année (avec une différence de seulement 185 €).

b. Par sous-groupe

- locaux sans lissage**

Sous-groupe	Nombre de locaux	Montant total de cotisation avant révision (en €)	Montant total de cotisation après révision (en €)	SANS LISSAGE				
				Nombre de locaux concernés	Nombre de locaux en %	Montant de cotisation avant révision (en €)	Montant de cotisation après révision (en €)	Différence de cotisation avant/après révision pour les locaux non lissés (en €)
ATE	948	2 009 671	1 954 635	373	39,3	369 153	372 637	3 484
BUR	1 825	3 105 125	3 795 227	841	46,1	823 980	842 327	18 347
CLI	364	506 608	971 871	283	77,7	77 699	88 426	10 727
DEP	1 392	2 191 616	2 452 386	622	44,7	434 615	427 259	-7 356
ENS	69	290 051	422 599	9	13,0	26 206	28 060	1 854
EXC	0	0	0	0	0,0	0	0	0
HOT	105	318 898	215 275	30	28,6	35 057	34 106	-951
IND	38	233 198	199 485	10	26,3	33 859	33 336	-523
MAG	3 251	8 575 070	7 182 336	1 396	42,9	1 409 037	1 404 320	-4 717
SPE	175	360 058	396 666	42	24,0	24 338	25 159	821
Total	8 167	17 590 295	17 590 480	3 606	44,2	3 233 944	3 255 630	21 686

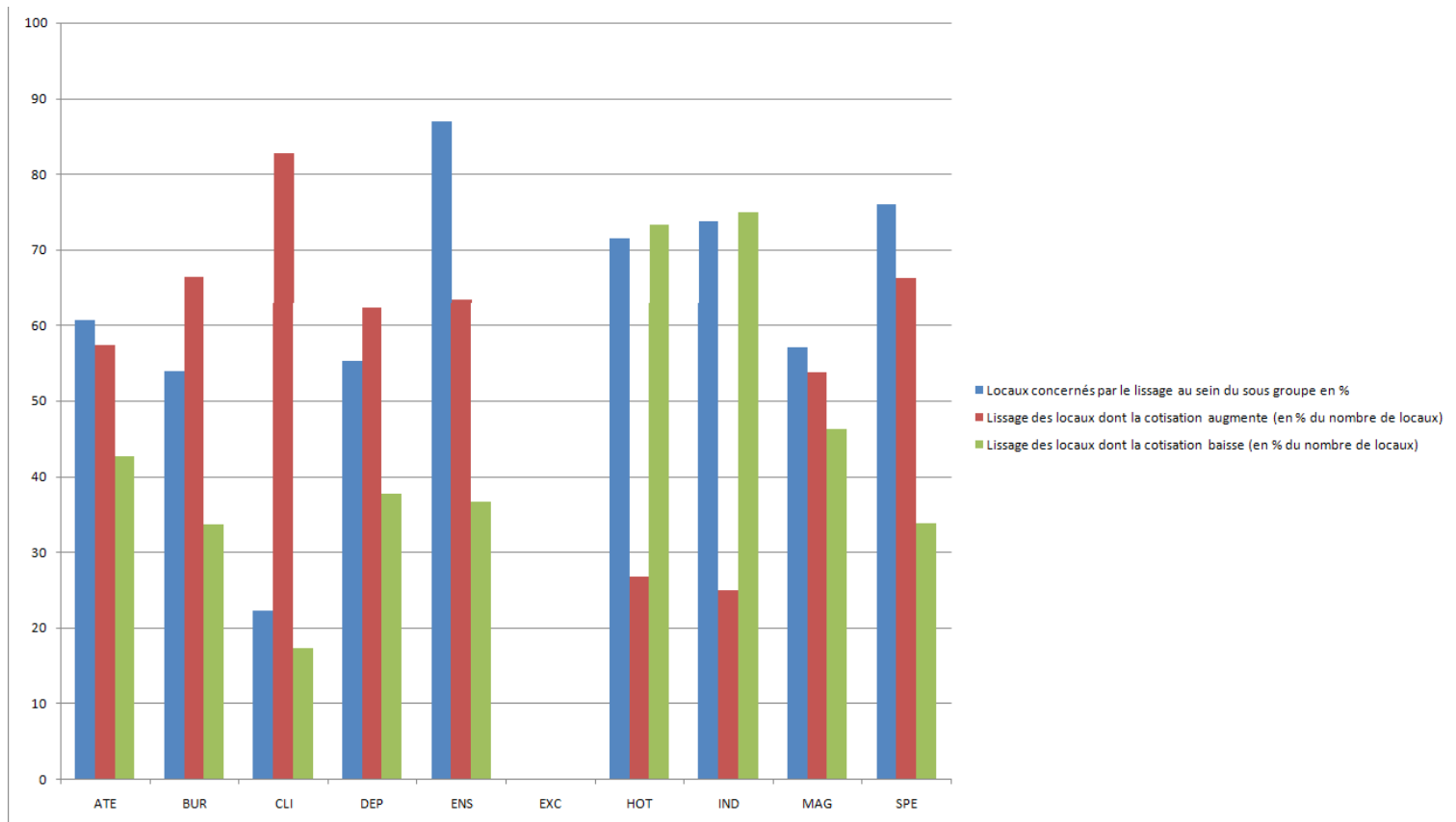
Les locaux non concernés par le lissage parmi 5 sous-groupes (ATE, BUR, CLI, ENS et SPE) voient leurs cotisations augmenter après révision.

- locaux faisant l'objet d'un lissage**

Sous-groupe	Locaux et montant total de cotisation concernés par le lissage			Première année		Deuxième année	
	Nombre de locaux concernés	Nombre de locaux en %	Montant de cotisation avant révision (en €)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en €)	Montant de cotisation après lissage (en €)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en €)	Montant de cotisation après lissage (en €)
ATE	575	60,7	1 640 518	-11 656	1 628 862	-23 372	1 617 146
BUR	984	53,9	2 281 145	134 367	2 415 512	268 714	2 549 859
CLI	81	22,3	428 909	90 904	519 813	181 812	610 721
DEP	770	55,3	1 757 001	53 646	1 810 647	107 266	1 864 267
ENS	60	87,0	263 845	26 130	289 975	52 271	316 116
EXC	0	0,0	0	0	0	0	0
HOT	75	71,4	283 841	-20 548	263 293	-41 079	242 762
IND	28	73,7	199 339	-6 646	192 693	-13 282	186 057
MAG	1 855	57,1	7 166 033	-277 541	6 888 492	-555 160	6 610 873
SPE	133	76,0	335 720	7 139	342 859	14 301	350 021
Total	4561	55,8	14 356 351	-4 205	14 352 146	-8 529	14 347 822

Sous-groupe	Troisième année		Quatrième année		Cinquième année	
	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en €)	Montant de cotisation après lissage (en €)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en €)	Montant de cotisation après lissage (en €)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en €)	Montant de cotisation après lissage (en €)
ATE	-35 088	1 605 430	-46 804	1 593 714	-58 520	1 581 998
BUR	403 061	2 684 206	537 408	2 818 553	671 755	2 952 900
CLI	272 720	701 629	363 628	792 537	454 536	883 445
DEP	160 886	1 917 887	214 506	1 971 507	268 126	2 025 127
ENS	78 412	342 257	104 553	368 398	130 694	394 539
EXC	0	0	0	0	0	0
HOT	-61 610	222 231	-82 141	201 700	-102 672	181 169
IND	-19 918	179 421	-26 554	172 785	-33 190	166 149
MAG	-832 779	6 333 254	-1 110 398	6 055 635	-1 388 017	5 778 016
SPE	21 463	357 183	28 625	364 345	35 787	371 507
Total	-12 853	14 343 498	-17 177	14 339 174	-21 501	14 334 850

Concernant les locaux dont la cotisation est lissée, les sous-groupes BUR, CLI, DEP, ENS et SPE enregistrent une augmentation de cotisation suite au lissage. Cette situation paraît cohérente avec les fortes variations observées supra.



Au sein du sous-groupe des CLI, le lissage concerne majoritairement les locaux dont la cotisation augmente (à 62 %).

A l'inverse, pour le sous-groupe HOT, le lissage concerne majoritairement les locaux dont la cotisation baisse (à 73%).

c. Par catégorie

- **locaux sans lissage**

Catégorie de local	Nombre de locaux	Montant total de cotisation avant révision (en €)	Montant total de cotisation après révision (en €)	SANS LISSAGE				
				Nombre de locaux concernés	Nombre de locaux en %	Montant de cotisation avant révision (en €)	Montant de cotisation après révision (en €)	Différence de cotisation avant/après révision pour les locaux non lissés (en €)
ATE1	586	817 791	777 704	261	44,5	161 426	164 610	3 184
ATE2	358	1 182 621	1 161 210	112	31,3	207 727	208 027	300
ATE3	4	9 259	15 721	0	0,0	0	0	0
BUR1	1 366	1 998 987	2 613 147	643	47,1	553 524	572 806	19 282
BUR2	366	902 885	920 882	167	45,6	250 538	248 856	-1 682
BUR3	93	203 253	261 198	31	33,3	19 918	20 665	747
CLI1	2	82 060	41 898	0	0,0	0	0	0
CLI2	103	204 929	426 463	44	42,7	38 186	39 348	1 162
CLI3	241	96 297	266 056	228	94,6	31 095	40 093	8 998
CLI4	18	123 322	237 454	11	61,1	8 418	8 985	567
DEP1	97	201 121	130 411	27	27,8	10 594	8 175	-2 419
DEP2	931	1 495 968	1 852 172	381	40,9	337 513	338 926	1 413
DEP3	78	146 925	167 742	38	48,7	30 966	29 194	-1 772
DEP4	157	173 554	160 677	97	61,8	31 370	29 886	-1 484
DEP5	129	174 048	141 384	79	61,2	24 172	21 078	-3 094
ENS1	58	279 990	416 424	6	10,3	25 570	27 800	2 230
ENS2	11	10 061	6 175	3	27,3	636	260	-376
EXC1	0	0	0	0	0,0	0	0	0
HOT1	2	21 838	14 551	0	0,0	0	0	0
HOT2	27	170 822	99 293	5	18,5	13 087	12 004	-1 083
HOT3	28	60 091	35 891	6	21,4	9 715	9 866	151
HOT4	28	44 550	52 913	8	28,6	8 841	9 532	691
HOT5	20	21 597	12 627	11	55,0	3 414	2 704	-710
IND1	36	230 994	162 603	10	27,8	33 859	33 336	-523
IND2	2	2 204	36 882	0	0,0	0	0	0
MAG1	2 656	3 136 740	3 330 822	1 251	47,1	905 333	900 931	-4 402
MAG2	103	162 819	168 325	34	33,0	25 843	26 038	195
MAG3	171	281 246	452 324	58	33,9	44 441	47 051	2 610
MAG4	228	2 661 958	1 806 591	32	14,0	255 940	258 655	2 715
MAG5	22	2 175 732	1 312 129	3	13,6	163 160	158 893	-4 267
MAG6	71	156 575	112 145	18	25,4	14 320	12 752	-1 568
MAG7	0	0	0	0	0,0	0	0	0
SPE1	14	69 119	72 653	2	14,3	674	696	22
SPE2	39	136 524	122 375	10	25,6	3 033	2 592	-441
SPE3	29	53 231	45 694	10	34,5	7 587	7 908	321
SPE4	9	29 205	30 271	1	11,1	575	703	128
SPE5	8	5 762	7 887	3	37,5	1 992	1 878	-114
SPE6	4	7 332	11 124	3	75,0	4 553	4 995	442
SPE7	72	58 885	106 662	13	18,1	5 924	6 387	463
Total	8 167	17 590 295	17 590 480	3 606	44,2	3 233 944	3 255 630	21 686

- 13 catégories enregistrent une globalement diminution de cotisation (sachant que tous les locaux de ces catégories ne diminuent pas pour autant).

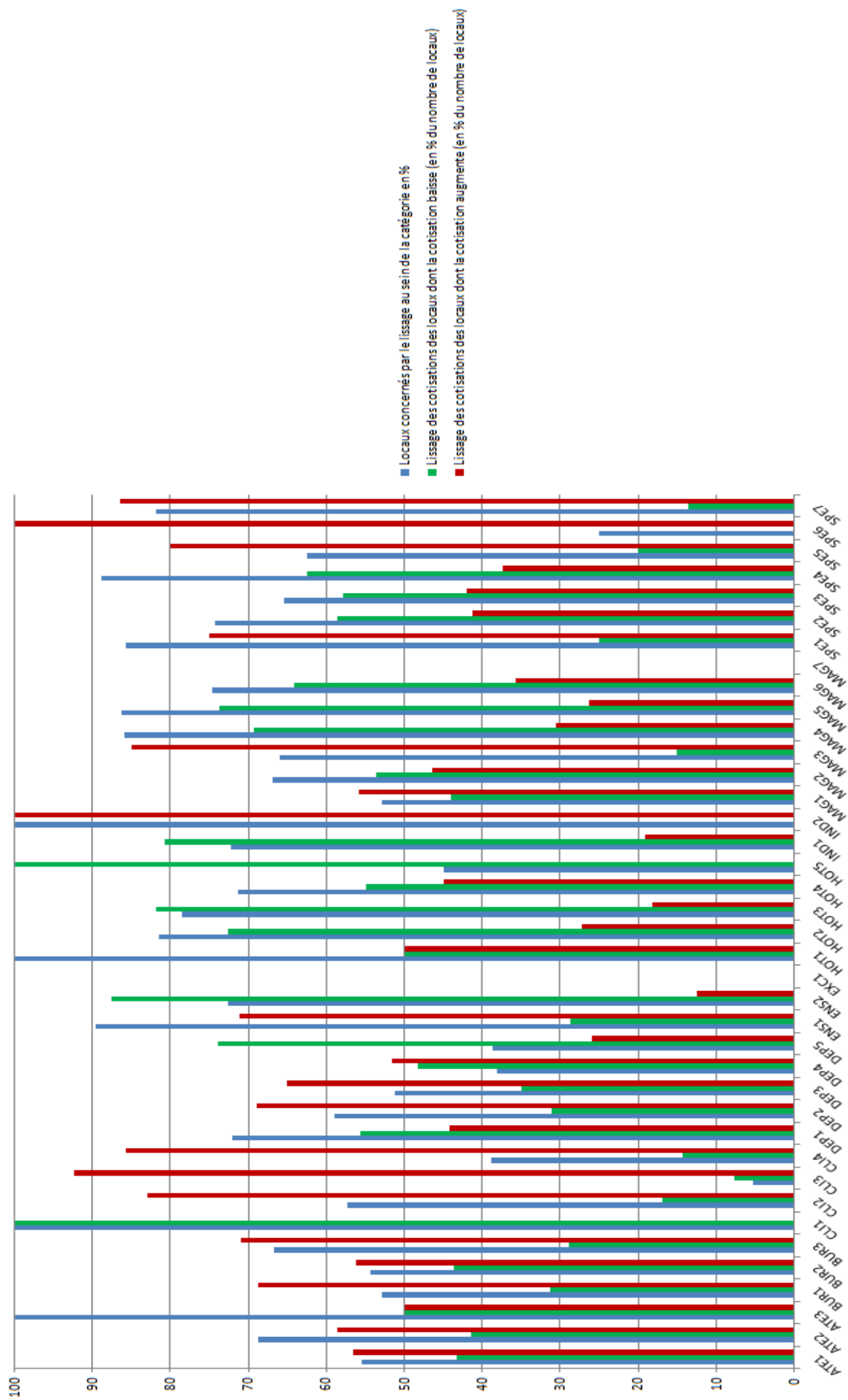
• **locaux faisant l'objet d'un lissage**

Catégorie de local	Locaux et montant total de cotisation concernés par le lissage			Première année		Deuxième année	
	Nombre de locaux concernés	Nombre de locaux en %	Montant de cotisation avant révision (en €)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en €)	Montant de cotisation après lissage (en €)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en €)	Montant de cotisation après lissage (en €)
ATE1	325	55,5	656 365	-8 627	647 738	-17 288	639 077
ATE2	246	68,7	974 894	-4 323	970 571	-8 670	966 224
ATE3	4	100,0	9 259	1 294	10 553	2 586	11 845
BUR1	723	52,9	1 445 463	118 962	1 564 425	237 941	1 683 404
BUR2	199	54,4	652 347	3 963	656 310	7 892	660 239
BUR3	62	66,7	183 335	11 442	194 777	22 881	206 216
CU1	2	100,0	82 060	-8 034	74 026	-16 066	65 994
CU2	59	57,3	166 743	44 068	210 811	88 144	254 887
CU3	13	5,4	65 202	32 153	97 355	64 305	129 507
CU4	7	38,9	114 904	22 717	137 621	45 429	160 333
DEP1	70	72,2	190 527	-13 667	176 860	-27 323	163 204
DEP2	550	59,1	1 158 455	70 979	1 229 434	141 932	1 300 387
DEP3	40	51,3	115 959	4 509	120 468	9 029	124 988
DEP4	60	38,2	142 184	-2 273	139 911	-4 553	137 631
DEP5	50	38,8	149 876	-5 902	143 974	-11 819	138 057
ENS1	52	89,7	254 420	26 836	281 256	53 678	308 098
ENS2	8	72,7	9 425	-706	8 719	-1 407	8 018
EXC1	0	0,0	0	0	0	0	0
HOT1	2	100,0	21 838	-1 455	20 383	-2 913	18 925
HOT2	22	81,5	157 735	-14 090	143 645	-28 179	129 556
HOT3	22	78,6	50 376	-4 883	45 493	-9 750	40 626
HOT4	20	71,4	35 709	1 532	37 241	3 067	38 776
HOT5	9	45,0	18 183	-1 652	16 531	-3 304	14 879
IND1	26	72,2	197 135	-13 584	183 551	-27 155	169 980
IND2	2	100,0	2 204	6 938	9 142	13 873	16 077
MAG1	1 405	52,9	2 231 407	39 740	2 271 147	79 426	2 310 833
MAG2	69	67,0	136 976	1 063	138 039	2 125	139 101
MAG3	113	66,1	236 805	33 704	270 509	67 395	304 200
MAG4	196	86,0	2 406 018	-171 622	2 234 396	-343 237	2 062 781
MAG5	19	86,4	2 012 572	-171 864	1 840 708	-343 732	1 668 840
MAG6	53	74,6	142 255	-8 562	133 693	-17 137	125 118
MAG7	0	0,0	0	0	0	0	0
SPE1	12	85,7	68 445	696	69 141	1 400	69 845
SPE2	29	74,4	133 491	-2 740	130 751	-5 482	128 009
SPE3	19	65,5	45 644	-1 570	44 074	-3 142	42 502
SPE4	8	88,9	28 630	186	28 816	374	29 004
SPE5	5	62,5	3 770	443	4 213	892	4 662
SPE6	1	25,0	2 779	670	3 449	1 340	4 119
SPE7	59	81,9	52 961	9 454	62 415	18 919	71 880
Total	4 561	55,8	14 356 351	-4 205	14 352 146	-8 529	14 347 822

Catégorie de local	Troisième année		Quatrième année		Cinquième année	
	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en €)	Montant de cotisation après lissage (en €)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en €)	Montant de cotisation après lissage (en €)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en €)	Montant de cotisation après lissage (en €)
ATE1	-25 949	630 416	-34 610	621 755	-43 271	613 094
ATE2	-13 017	961 877	-17 364	957 530	-21 711	953 183
ATE3	3 878	13 137	5 170	14 429	6 462	15 721
BUR1	356 920	1 802 383	475 899	1 921 362	594 878	2 040 341
BUR2	11 821	664 168	15 750	668 097	19 679	672 026
BUR3	34 320	217 655	45 759	229 094	57 198	240 533
CLI1	-24 098	57 962	-32 130	49 930	-40 162	41 898
CLI2	132 220	298 963	176 296	343 039	220 372	387 115
CLI3	96 457	161 659	128 609	193 811	160 761	225 963
CLI4	68 141	183 045	90 853	205 757	113 565	228 469
DEP1	-40 979	149 548	-54 635	135 892	-68 291	122 236
DEP2	212 885	1 371 340	283 838	1 442 293	354 791	1 513 246
DEP3	13 549	129 508	18 069	134 028	22 589	138 548
DEP4	-6 833	135 351	-9 113	133 071	-11 393	130 791
DEP5	-17 736	132 140	-23 653	126 223	-29 570	120 306
ENS1	80 520	334 940	107 362	361 782	134 204	388 624
ENS2	-2 108	7 317	-2 809	6 616	-3 510	5 915
EXC1	0	0	0	0	0	0
HOT1	-4 371	17 467	-5 829	16 009	-7 287	14 551
HOT2	-42 268	115 467	-56 357	101 378	-70 446	87 289
HOT3	-14 617	35 759	-19 484	30 892	-24 351	26 025
HOT4	4 602	40 311	6 137	41 846	7 672	43 381
HOT5	-4 956	13 227	-6 608	11 575	-8 260	9 923
IND1	-40 726	156 409	-54 297	142 838	-67 868	129 267
IND2	20 808	23 012	27 743	29 947	34 678	36 882
MAG1	119 112	2 350 519	158 798	2 390 205	198 484	2 429 891
MAG2	3 187	140 163	4 249	141 225	5 311	142 287
MAG3	101 086	337 891	134 777	371 582	168 468	405 273
MAG4	-514 852	1 891 166	-686 467	1 719 551	-858 082	1 547 936
MAG5	-515 600	1 496 972	-687 468	1 325 104	-859 336	1 153 236
MAG6	-25 712	116 543	-34 287	107 968	-42 862	99 393
MAG7	0	0	0	0	0	0
SPE1	2 104	70 549	2 808	71 253	3 512	71 957
SPE2	-8 224	125 267	-10 966	122 525	-13 708	119 783
SPE3	-4 714	40 930	-6 286	39 358	-7 858	37 786
SPE4	562	29 192	750	29 380	938	29 568
SPE5	1 341	5 111	1 790	5 560	2 239	6 009
SPE6	2 010	4 789	2 680	5 459	3 350	6 129
SPE7	28 384	81 345	37 849	90 810	47 314	100 275
Total	-12 853	14 343 498	-17 177	14 339 174	-21 501	14 334 850

Parmi les locaux lissés, la plus forte augmentation de cotisation concerne la catégorie BUR1 (augmentation de cotisation d'environ 119 K€ la première année).

A contrario, la plus forte baisse de cotisation concerne la catégorie MAG5 (diminution de cotisation de 172 K€), étant observé que cela correspond tout à fait aux fortes baisses de cotisation identifiées sur cette catégorie.



En ce qui concerne le nombre de locaux lissés, on constate que tous les locaux des catégories ATE3, CLI1, HOT1 et IND2 sont concernés par le lissage, sachant que ces résultats sont toutefois à relativiser au vu du très faible nombre de locaux concernés (respectivement 4, 2, 2 et 2 locaux).

La très forte proportion des locaux concernés par le lissage des hausses pour la catégorie CLI3 (92 % des cas de lissage concernant des hausses de cotisation) correspond aussi à ce qui a été observé dans la présentation des résultats, à tempérer toutefois par le faible nombre de locaux lissés dans cette catégorie (13 locaux lissés, alors qu'il y a 241 locaux CLI3 au total dans le département).

Pour la catégorie HOT5, en moyenne grande gagnante de la révision, l'ensemble des locaux concernés par le lissage enregistre des baisses de cotisation.

SOUS SECTION 2 : DEPARTEMENT DES LANDES

Le département des Landes a été, dans le cadre des travaux des commissions départementales, découpé en 6 secteurs d'évaluation distincts.

A - Présentation globalisée des résultats

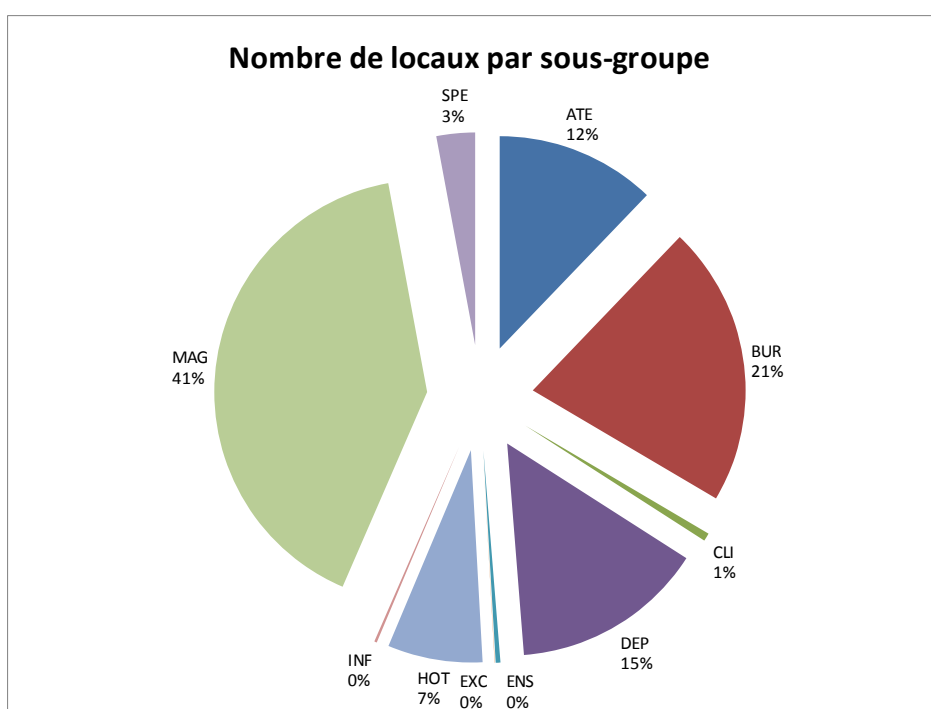
a) Présentation des résultats toutes catégories de locaux confondues

	Nombre de locaux	Total des locaux dont la cotisation augmente (en nombre)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en nombre)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en %)
TOTAL	17 174	7 698	44,8	9 476	55,2

La proportion des locaux « gagnants » est sensiblement supérieure à celle des locaux « perdants ».

b) Présentation des résultats par sous-groupe

X Nombre de locaux par sous-groupe :



Comme pour le niveau national, les sous groupes MAG, BUR, DEP et ATE représentent l'écrasante majorité des locaux, à savoir : 89 %. A noter le sous-groupe des HOT enregistre dans ce département une représentation importante, à hauteur de 7 % (pour mémoire : 4,8 % au niveau national), qui s'explique par le caractère touristique du département.

X Les gagnants et les perdants par sous-groupe :

Situation qui s'éloigne des résultats au niveau national : 3 des 4 sous-groupes les plus représentés sont

perdants (BUR, ATE et DEP), dans des proportions non négligeables. **Le sous-groupe CLI est gagnant (contrairement au résultat national, et au département des Ardennes)**. Le sous-groupe le plus perdant est ENS, avec une hausse de cotisation moyenne de 46,7 %.

La situation des locaux exceptionnels est également assez atypique, puisqu'ils représentent la catégorie la plus gagnante (- 58%), à relativiser toutefois car cette catégorie ne comporte que 3 locaux.

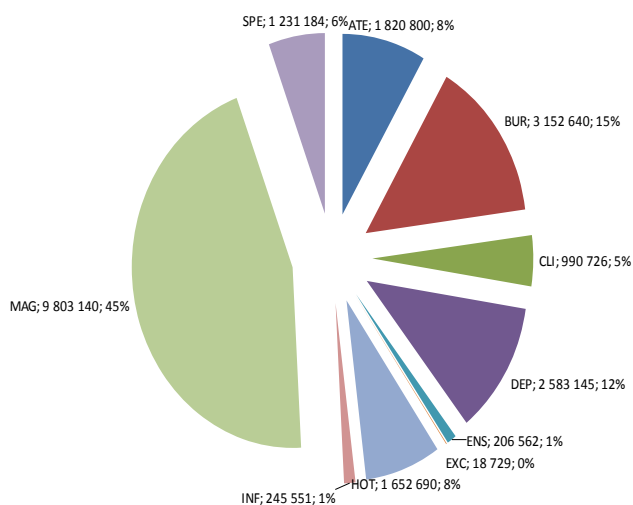
Sous-groupe	Libellés	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population totale (en %)
EXC	Locaux exceptionnels	-58,0	3	0,0
SPE	Établissements de spectacles, de sports et de loisirs et autres locaux assimilables	-18,9	503	2,9
MAG	Magasins et lieux de vente	-11,4	6 967	40,6
CLI	Cliniques et établissements du secteur sanitaire et social	-9,8	104	0,6
HOT	Hôtels et locaux assimilables	-9,8	1 238	7,2
IND	Établissements industriels n'étant pas évalués selon la méthode comptable	-6,9	31	0,2
BUR	Bureaux et locaux divers assimilables	13,1	3 665	21,3
ATE	Ateliers et autres locaux assimilables	14,7	2 086	12,1
DEP	Lieux de dépôt ou de stockage et parcs de stationnement	33,2	2 516	14,7
ENS	Établissements d'enseignement et locaux assimilables	46,7	61	0,4
TOTAL			17 174	100,0

X Les cotisations (avant et après la réforme) de chaque sous-groupe :

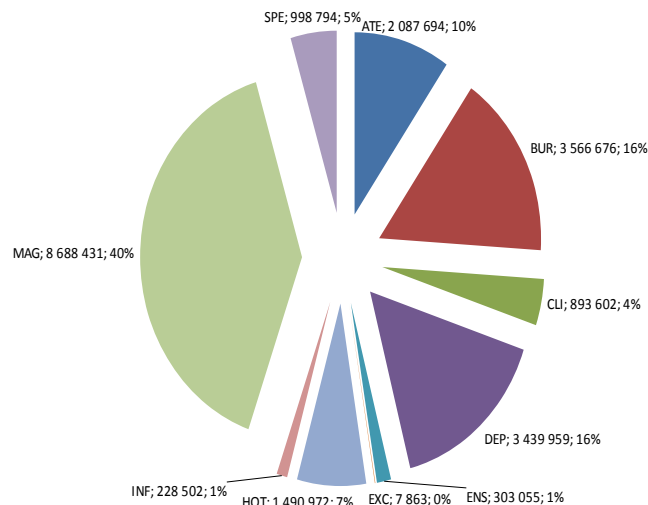
Légende : le jeu de couleur (vert et jaune) permet de repérer les sous-groupes « gagnants » et « perdants ».

Sous-groupe	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population totale (en %)	Total des cotisations avant réforme (en €)	Poids des cotisation avant réforme dans la cotisation totale (en %)	Total des cotisations après réforme (en €)	Poids des cotisation avant réforme dans la cotisation totale (en %)
Ateliers et autres locaux assimilables (ATE)	2 086	12,1	1 820 800	8,4	2 087 694	9,6
Bureaux et locaux divers assimilables (BUR)	3 665	21,3	3 152 640	14,5	3 566 676	16,4
Cliniques et établissements du secteur sanitaire et social (CLI)	104	0,6	990 726	4,6	893 602	4,1
Lieux de dépôt ou de stockage et parcs de stationnement (DEP)	2 516	14,7	2 583 145	11,9	3 439 959	15,8
Etablissements d'enseignement et locaux assimilables (ENS)	61	0,4	206 562	1,0	303 055	1,4
Locaux exceptionnels (EXC)	3	0,0	18 729	0,1	7 863	0,0
Hôtels et locaux assimilables (HOT)	1 238	7,2	1 652 690	7,6	1 490 972	6,9
Etablissements industriels n'étant pas évalués selon la méthode comptable (IND)	31	0,2	245 551	1,1	228 502	1,1
Magasins et lieux de vente (MAG)	6 967	40,6	9 803 140	45,2	8 688 431	40,0
Etablissements de spectacles, de sports et loisirs et autres locaux assimilables (SPE)	503	2,9	1 231 184	5,7	998 794	4,6
TOTAL	17 174	100	21 705 167	100	21 705 548	100

Total des cotisations avant réforme par sous-groupe



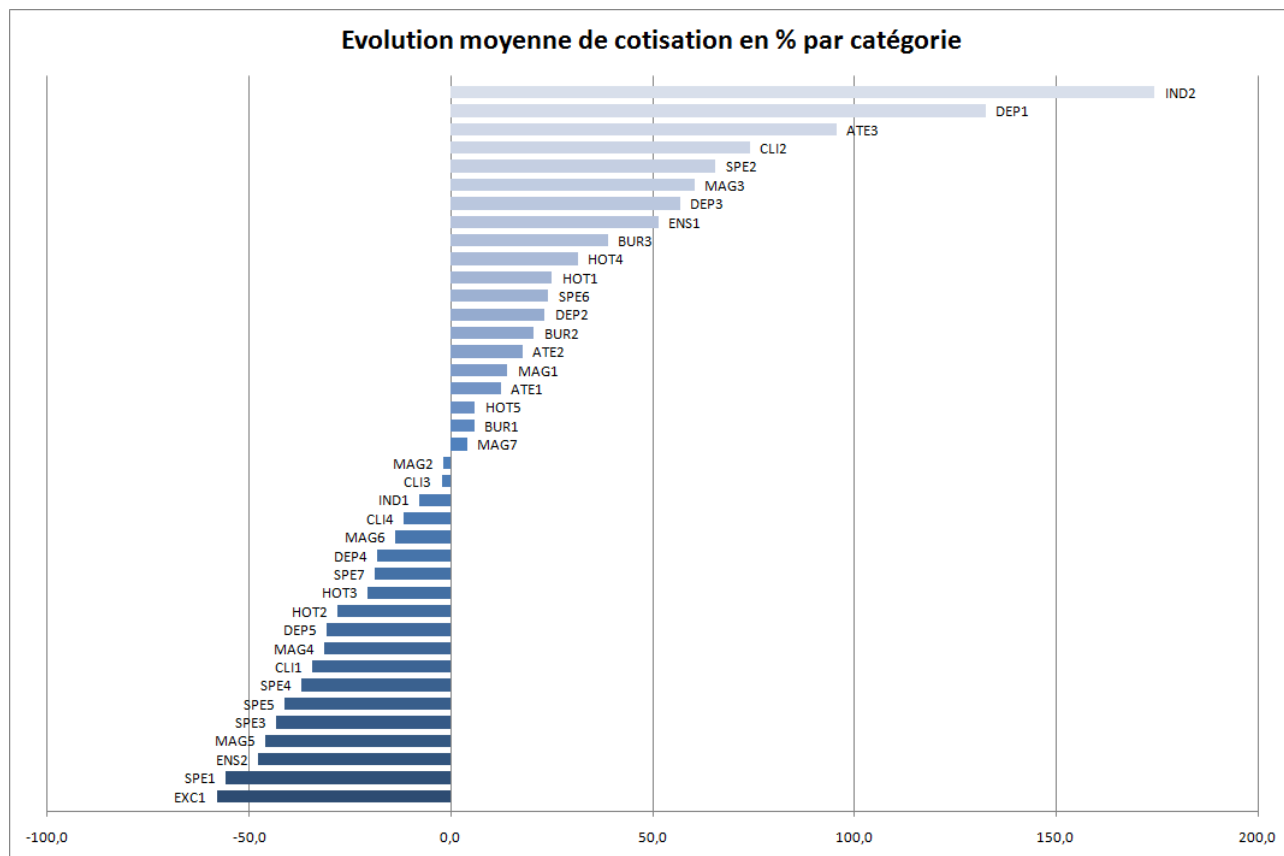
Total des cotisations après réforme par sous-groupe



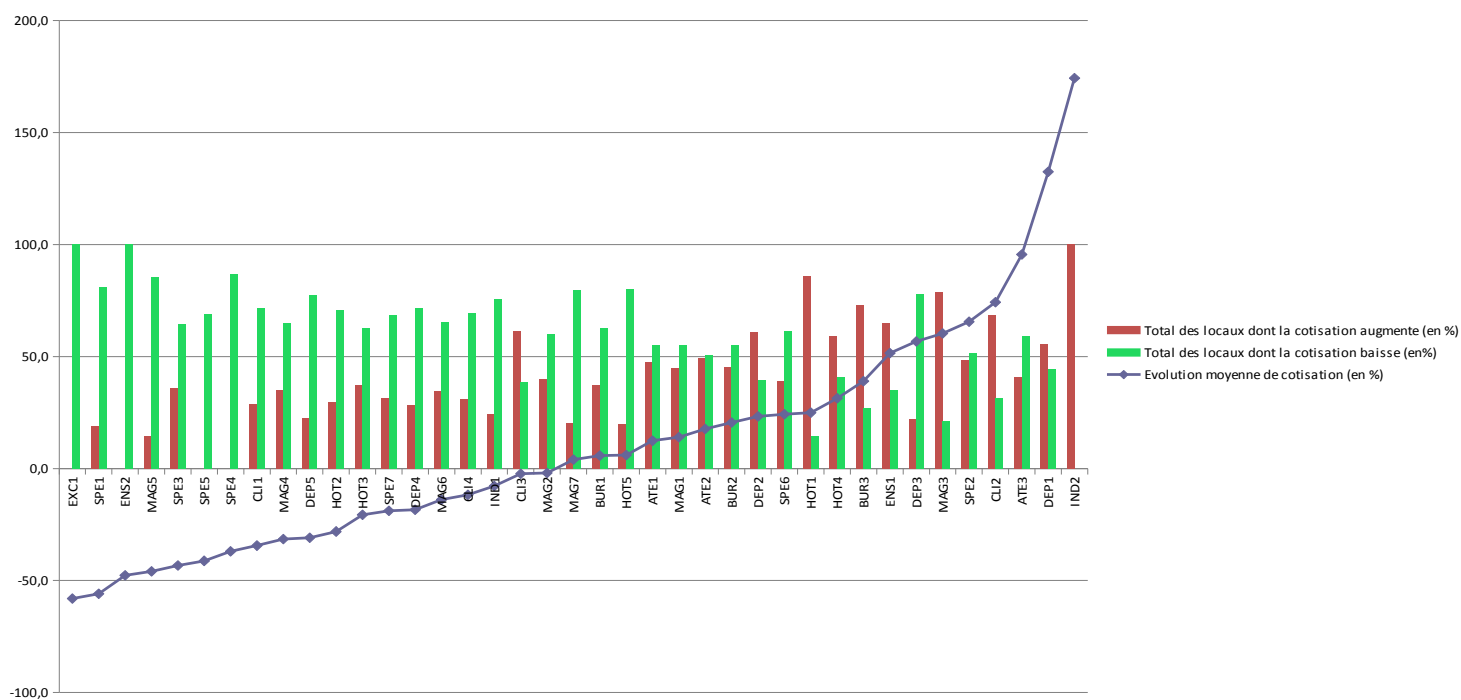
Commentaire : parmi les variations les plus importantes, on constate une nette diminution du poids des cotisations avant/après révision pour le sous-groupe des MAG, et une augmentation du poids représenté par les DEP.

c) Présentation des résultats par catégorie de locaux

X les résultats toutes catégories confondues :



Evolution moyenne de cotation et poids des gagnants et perdants dans chacune des catégories



Catégorie	Nombre de locaux	Evolution moyenne de cotation (en %)	Evolution moyenne de cotation (en €)	Poids des locaux dans la population totale (en %)	Total des locaux dont la cotation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotation baisse (en %)
EXC1	3	-58,0	- 3 622	0,0	0,0	100,0
SPE1	58	-55,9	- 842	0,3	19,0	81,0
ENS2	1	-47,7	- 4 795	0,0	0,0	100,0
MAG5	55	-45,9	- 19 340	0,3	14,5	85,5
SPE3	98	-43,3	- 1 037	0,6	35,7	64,3
SPE5	45	-41,2	- 758	0,3	31,1	68,9
SPE4	61	-37,0	- 2 690	0,4	13,1	86,9
CLI1	14	-34,4	- 9 428	0,1	28,6	71,4
MAG4	439	-31,5	- 1 927	2,6	34,9	65,1
DEP5	49	-30,9	- 538	0,3	22,4	77,6
HOT2	112	-28,1	- 1 669	0,7	29,5	70,5
HOT3	175	-20,6	- 269	1,0	37,1	62,9
SPE7	95	-18,9	- 279	0,6	31,6	68,4
DEP4	92	-18,4	- 182	0,5	28,3	71,7
MAG6	92	-13,9	- 148	0,5	34,8	65,2
CLI4	26	-11,7	- 1 164	0,2	30,8	69,2
IND1	29	-7,8	- 656	0,2	24,1	75,9
CLI3	26	-2,3	- 225	0,2	61,5	38,5
MAG2	425	-1,9	- 15	2,5	39,8	60,2
MAG7	129	4,0	13	0,8	20,2	79,8
BUR1	2212	5,8	47	12,9	37,2	62,8
HOT5	895	6,0	43	5,2	20,0	80,0
ATE1	1510	12,4	93	8,8	47,7	55,0
MAG1	5339	14,0	102	31,1	44,8	55,2

Catégorie	Nombre de locaux	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Evolution moyenne de cotisation (en €)	Poids des locaux dans la population totale (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en%)
ATE2	554	17,7	219	3,2	49,5	50,5
BUR2	1261	20,6	193	7,3	45,0	55,0
DEP2	2060	23,3	229	12,0	60,8	39,2
SPE6	18	24,2	541	0,1	38,9	61,1
HOT1	7	25,0	1 512	0,0	85,7	14,3
HOT4	49	31,4	475	0,3	59,2	40,8
BUR3	192	39,0	344	1,1	72,9	27,1
ENS1	60	51,5	1 688	0,3	65,0	35,0
DEP3	132	56,8	432	0,8	22,0	78,0
MAG3	488	60,3	554	2,8	78,7	21,3
SPE2	128	65,6	1 039	0,7	48,4	51,6
CLI2	38	74,3	1 868	0,2	68,4	31,6
ATE3	22	95,6	273	0,1	40,9	59,1
DEP1	183	132,5	2 025	1,1	55,7	44,3
IND2	2	174,3	985	0,0	100,0	0,0
TOTAL	17 174	0	0	100	44,8	55,2

Commentaire : les évolutions « gagnants » et « perdants » doivent être relativisées, d'une part au regard des montants moyens d'augmentation de cotisation, et d'autre part au regard du nombre de locaux concernés. L'augmentation la plus importante (celle des IND2 carrières) au sein de ce département porte sur 2 locaux, qui enregistrent une évolution moyenne de cotisation de 985 €.

La baisse moyenne des cotisations des CLI1 est très importante en moyenne (- 9428 €), sachant que cette catégorie est seulement composée de 14 locaux dont 10 voient leur cotisation baisser.

X Zoom sur les résultats par catégories pour certains sous-groupes :

Il s'agit de présenter les résultats des 4 sous-groupes les plus représentés, le sous-groupe le plus « perdant » et le sous-groupe le plus « gagnant ».

Pour le sous-groupe des MAG :

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population totale (en %)	Evolution moyenne de cotisation (€)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en %)
MAG1	5 339	76,6	102	14,0	44,8	55,2
MAG2	425	6,1	-15	-1,9	39,8	60,2
MAG3	488	7,0	554	60,3	78,7	21,3
MAG4	439	6,3	-1 927	-31,5	34,9	65,1
MAG5	55	0,8	-19 340	-45,9	14,5	85,5
MAG6	92	1,3	-148	-13,9	34,8	65,2
MAG7	129	1,9	13	4,0	20,2	79,8
MAG	6 967	100,0	-160	-11,4	45,4	54,6

La baisse constatée pour les MAG5 est très importante, en pourcentage (- 45,9%) comme en montant moyen (- 19 340 €). Dans une moindre mesure, la catégorie MAG4 suit le même constat.

Pour le sous-groupe des BUR :

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population totale (en %)	Evolution moyenne de cotisation (€)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en %)
BUR1	2 212	60,4	47	5,8	37,2	62,8
BUR2	1 261	34,4	193	20,6	45,0	55,0
BUR3	192	5,2	344	39,0	72,9	27,1
BUR	3 665	21,3	113	13,1	41,8	58,2

Les 3 catégories du sous-groupe BUR enregistrent une hausse de cotisation moyenne, constat atypique par rapport au national. La catégorie BUR2 enregistre une hausse de cotisation de 20,6 %, variation contraire au mouvement national, avec cependant une majorité de locaux qui baissent au sein de la catégorie.

Pour le sous-groupe des DEP :

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population totale (en %)	Evolution moyenne de cotisation (€)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en %)
DEP1	183	7,3	2 025	132,5	55,7	44,3
DEP2	2 060	81,9	229	23,3	60,8	39,2
DEP3	132	5,2	432	56,8	22,0	78,0
DEP4	92	3,7	-182	-18,4	28,3	71,7
DEP5	49	1,9	-538	-30,9	22,4	77,6
DEP	2 516	100,0	341	33,2	56,4	43,6

Ce sous-groupe augmente beaucoup plus qu'au niveau national (33,2 % au lieu de 5 % au niveau national). Cette forte augmentation est liée à celle de la catégorie DEP1, grande perdante au niveau national et qui se retrouve dans les Landes (132,5 % de hausse, avec 82,8 % au niveau national).

Dans une moindre mesure, la catégorie DEP3 participe aussi à cette hausse importante, avec cependant des baisses de cotisation fortement majoritaires (78%), qui laissent à penser que ce sont de très fortes augmentations de cotisation concentrées sur quelques locaux qui induisent la forte variation moyenne de la catégorie.

Pour le sous-groupe des ATE :

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population totale (en %)	Evolution moyenne de cotisation (€)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en %)
ATE1	1 510	72,4	93	12,4	47,7	52,3
ATE2	554	26,6	219	17,7	49,5	50,5
ATE3	22	1,1	273	95,6	40,9	59,1
ATE	2 086	100,0	128	14,7	48,1	51,9

Le constat sur le sous-groupe des ATE est là encore à l'inverse du national : augmentation moyenne de 14,7 % au lieu d'une baisse de 5,5 % en national.

La catégorie ATE3 enregistre une très forte hausse (95,6 %), toutefois au vu du faible nombre de locaux (22) il convient de tempérer fortement ce constat : la très forte hausse est induite par 2 locaux. Si on retire ces deux locaux de l'analyse, la catégorie n'enregistre qu'une évolution de + 5 % (avec une majorité de locaux qui voient leurs cotisations baisser).

Pour le sous-groupe des ENS :

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population totale (en %)	Evolution moyenne de cotisation (€)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en %)
ENS1	60	98,4	1 688	51,5	65,0	35,0
ENS2	1	1,6	-4 795	-47,7	0,0	100,0
ENS	61	100,0	1 582	46,7	63,9	36,1

Ce sous-groupe, qui enregistre la plus forte hausse du département, enregistre une augmentation encore plus marquée qu'au niveau national (46,7 % au lieu de 28 % au niveau national). C'est la catégorie ENS1 qui supporte quasi intégralement cette hausse, avec une augmentation moyenne de 51,5 % (au lieu de 27,5 % au niveau national) : en effet 1 seul local est présent dans la catégorie ENS2.

Pour le sous-groupe des EXC :

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population totale (en %)	Evolution moyenne de cotisation (€)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en %)
EXC1	3	100,0	-3 622	-58,0	0,0	100,0

Même si la variation moyenne de cotisation est très déformante du fait du nombre marginal de locaux (3 locaux au total), l'étude détaillée de cette catégorie apporte des enseignements riches.

A noter que les 3 locaux classés en EXC1 sont, en système d'évaluation actuel, tous évalués par appréciation directe. Ce constat se retrouve d'ailleurs de manière quasi systématique.

Illustration : un crématorium situé à Mont-de-Marsan

Ce local enregistre une baisse de cotisation de 43 %. La baisse constatée pour ce local est une application directe du dispositif de neutralisation. En effet : La VL actuelle (réf 1970) est de 9 984 €, soit une VL actualisée et revalorisée pour 2014 de 59 136 €. Les VL en système actuel et en système révisé s'appuient toutes deux sur l'utilisation du prix de construction fourni par la commune :

- en système 1970, ce coût est ramené à une valeur de référence au 01/01/1970 par application des indices INSEE de coût de la construction, application d'un taux d'intérêt fixé localement (ici 4 %) et abattement pour dépréciation immédiate de 30 % ;
- en système révisé, ce même prix de revient de la construction est utilisé et ramené en référence au 01/01/2013. A noter que ce local est le seul des 3 locaux EXC1 des Landes qui se voit appliquer l'abattement

pour affectation à un service public ou utilité générale.

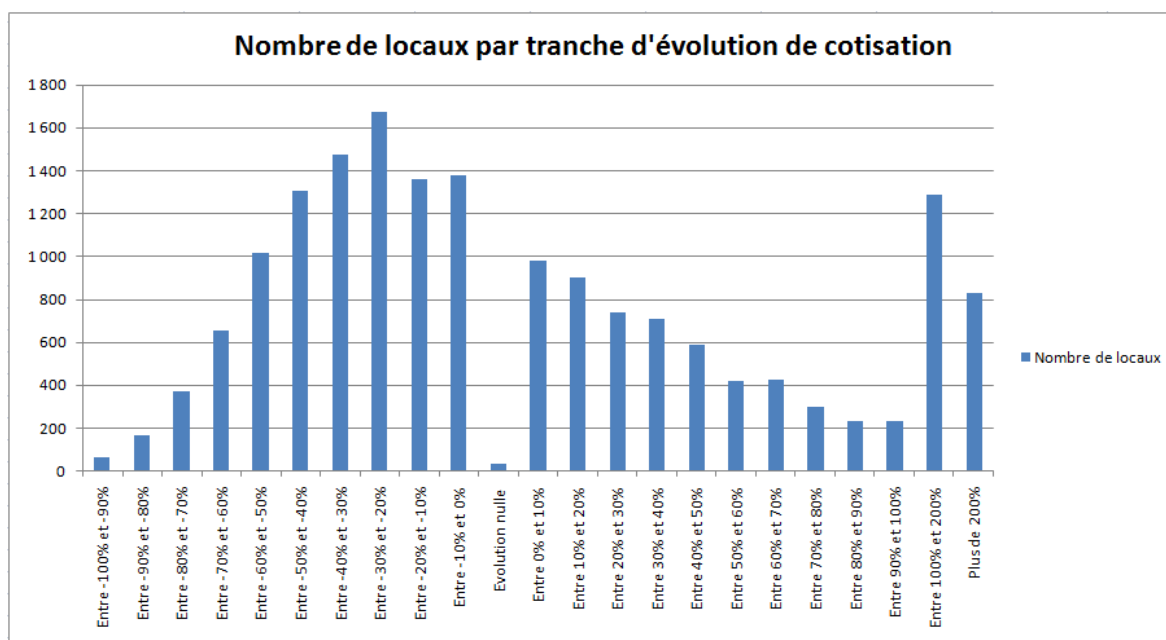
La VL révisée brute, avant neutralisation, est de 110 676 €, soit un rapport de 1,87 entre VL 1970 actualisée et revalorisée 2014 / VL révisée.

Ce rapport d'évolution de VL, qui est plus faible que le rapport moyen constaté sur l'ensemble des locaux du département qui est de 4,09, induit donc une baisse de cotisation : la VL de ce local augmente « moins vite » que la moyenne des locaux du département.

B - Présentation plus fine des résultats

a) Répartition des gagnants perdants par tranche d'évolution de cotisation

Au niveau du département :

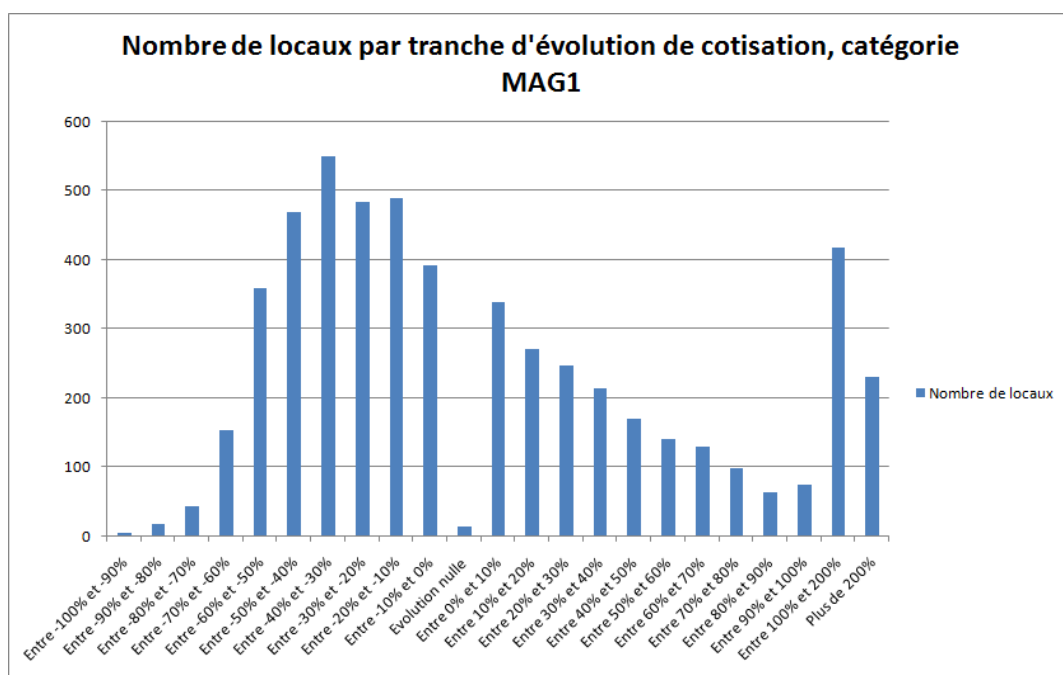


Le nombre de locaux appartenant à la fourchette des augmentations les plus extrêmes (plus de 100 % d'augmentation) est un peu moins important qu'au niveau national : ils représentent 12,3 % (versus 13,7 % au niveau national).

La proportion de baisses de cotisation comprises entre 0 et 50 % est plus importante qu'au niveau national : 42 % des locaux du département enregistrent une baisse de cotisation comprise dans cet intervalle.

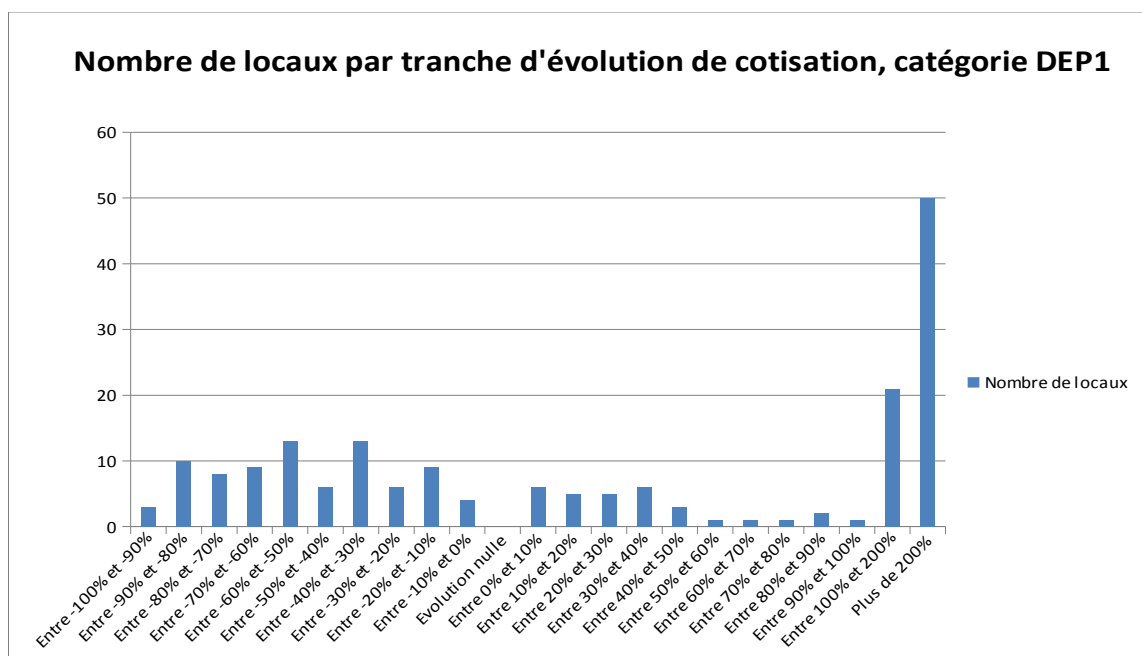
Au niveau de certaines catégories :

MAG 1 : Le nombre de locaux appartenant à la fourchette des augmentations les plus extrêmes (plus de 100 % d'augmentation) suit la tendance du département (12 %).

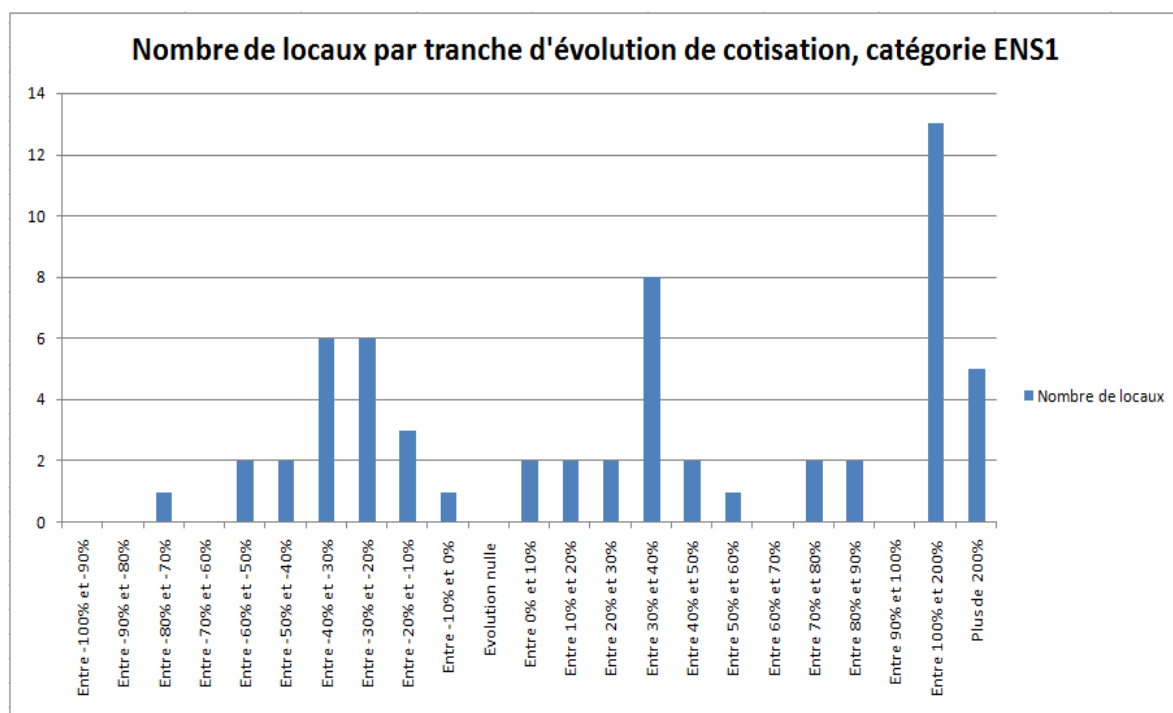


On observe aussi une concentration importante de locaux gagnants sur les tranches allant de 10 à 40 % de baisse (environ 35,8 % des locaux).

DEP 1 : Le nombre de locaux appartenant à la fourchette des augmentations les plus extrêmes (plus de 100 % d'augmentation) est très important sur cette catégorie (près de 39 % des locaux de cette catégorie).



ENS 1 : C'est une catégorie qui est perdante de manière relativement importante (51,5 % d'augmentation en moyenne).



b) répartition des « gagnants- perdants » en fonction de la taille des communes (par nombre d'habitants)

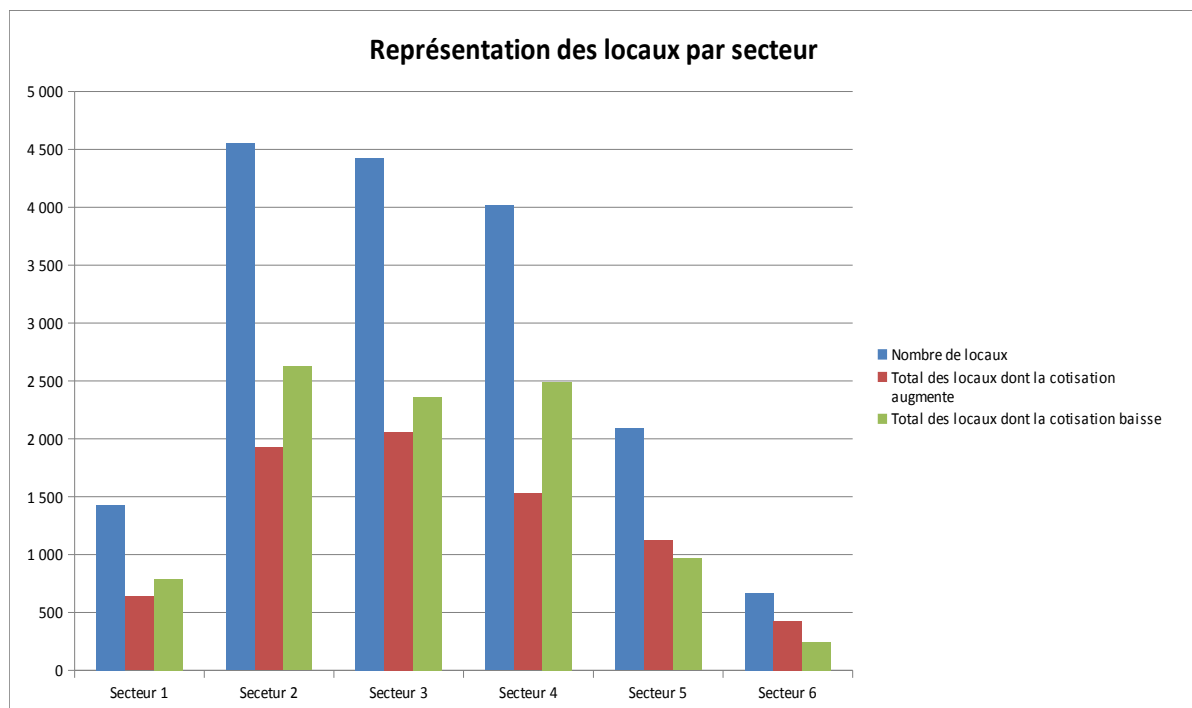
Tranche du nombre communal d'habitants	nombre de locaux	Evolution moyenne de cotisation (en €)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente	Total des locaux dont la cotisation baisse
Communes de moins de 250 habitants	153	-9	-1,6	76	77
Communes de 250 à 499 habitants	580	546	64,2	276	304
Communes de 500 à 1.999 habitants	3 711	26	3,1	1 778	1 933
Communes de 2.000 à 3.499 habitants	2 109	15	1,6	791	1 318
Communes de 3.500 à 4.999 habitants	1 833	0	0,0	868	965
Communes de 5.000 à 9.999 habitants	3 721	-41	-3,2	1 679	2 042
Communes de 10.000 à 19.999 habitants	1 789	51	3,0	807	982
Communes de 20.000 à 49.999 habitants	3 278	-117	-6,2	1 423	1 855
Communes de 50.000 à 99.999 habitants	0	0	0,0	0	0
Communes de plus de 100.000 habitants	0	0	0,0	0	0
TOTAL	17 174	0	0,0	7 698	9 476

c) répartition des «gagnants-perdants » en fonction de la catégorie socio-professionnelle à laquelle appartient l'exploitant

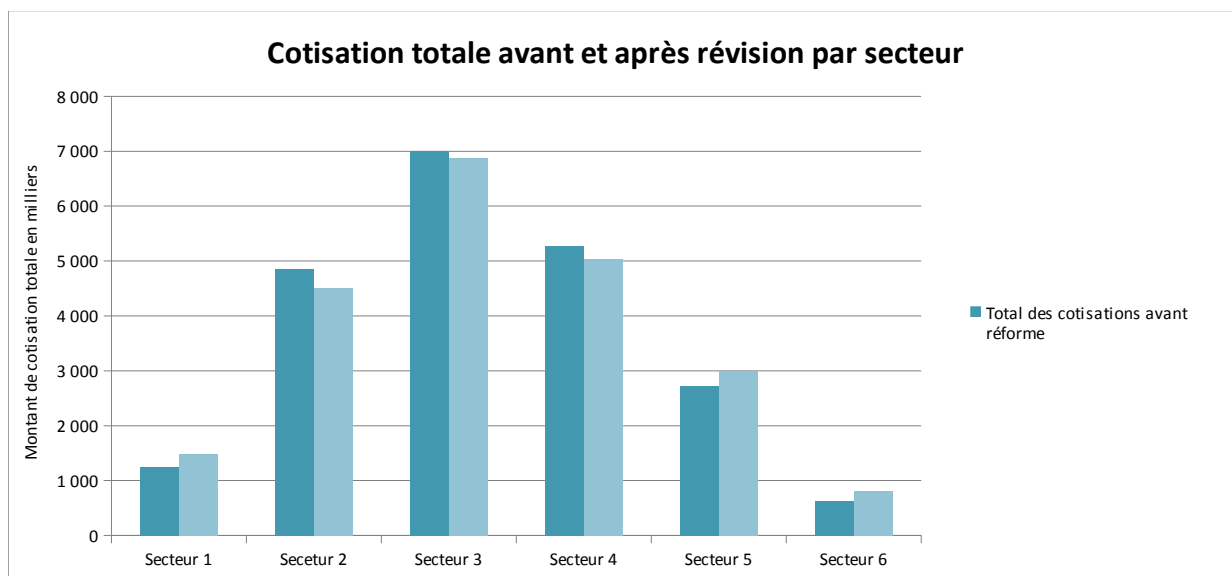
Catégorie		Nombre de locaux	Nombre de locaux en %	Evolution moyenne de cotisation (en €)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente en %	Total de locaux dont la cotisation baisse en %
Commerce alimentaire	Boulangerie et boulangerie-pâtisserie	230	2,04	132	21,4	51,7	48,3
	Débîts de boissons	145	1,29	81	8,7	56,6	43,4
	Hypermarchés	109	0,97	-7 339	-48,9	38,5	61,5
	Com. det. viande & prdt avec viande (ms)	83	0,74	-72	-11,1	34,9	65,1
	Supermarchés	78	0,69	-4 911	-48,5	17,9	82,1
	Commerce d'alimentation générale	73	0,65	-150	-16,2	46,6	53,4
	Aut. com. détail alim. en mag. spéciali.	51	0,45	-23	-2,8	43,1	56,9
Santé	Act. reeduc. appareillage. & pedic.-podo.	289	2,57	-44	-7,2	28,7	71,3
	Activité des médecins généralistes	215	1,91	2	0,2	38,6	61,4
	Act. des infirmiers et des sages-femmes	115	1,02	-70	-15,7	25,2	74,8
	Pratique dentaire	120	1,07	-46	-7,0	35,0	65,0
	Comm. det. produits pharmaceutiques (ms)	150	1,33	69	6,9	48,7	51,3
	Autre activité des médecins spécialistes	81	0,72	-110	-13,6	27,2	72,8
	Commerces de détail d'optique	82	0,73	65	8,1	43,9	56,1
Soin, beauté	Coiffure	364	3,23	-97	-20,3	20,1	79,9
	Soins de beauté	126	1,12	-106	-20,5	22,2	77,8
Maroquinerie, textile, cuir	Com. det. habillement en mag. spécialisée	380	3,37	35	2,9	50,5	49,5
	Blanchisserie-teinturerie de détail	72	0,64	-13	-2,2	36,1	63,9
	Com. det. articles de sport en mag. spe.	106	0,94	-22	-1,5	50,0	50,0
	Commerce de détail de la chaussure	61	0,54	32	2,6	47,5	52,5
Véhicule, mécanique	Entretien & répar. véhicule auto. léger	241	2,14	299	30,9	59,3	40,7
	Comm. de voiture & véhicule auto. léger	136	1,21	1 109	51,7	67,6	32,4
	Repar. machine & équipement mécaniques	54	0,48	-22	-2,5	53,7	46,3
Electricité, gaz et autres matériaux	Trav. maçon. gle & gros œuvre bâtiment	167	1,48	221	37,4	65,3	34,7
	Travaux de menuiserie bois et PVC	142	1,26	132	18,4	57,0	43,0
	Travaux instal. électriq. ds tous locaux	115	1,02	160	20,6	46,1	53,9
	Travaux de peinture et vitrerie	101	0,90	66	11,6	46,5	53,5
	Com. gros bois & matériaux construction	101	0,90	382	12,8	66,3	33,7
	Comm. détail journaux & papeterie (ms)	71	0,63	39	5,4	43,7	56,3
	Travaux instal. eau & gaz en tous locaux	68	0,60	75	19,2	55,9	44,1
	Construction de maisons individuelles	51	0,45	176	25,4	39,2	60,8
Restauration et hébergement	Restauration traditionnelle	651	5,78	403	50,8	63,0	37,0
	Hôtels et hébergement similaire	318	2,82	-515	-15,3	52,2	47,8
	Restauration de type rapide	258	2,29	54	8,9	39,9	60,1
	Héberg. tourist. & aut. hbt courte durée	173	1,54	210	14,4	82,1	17,9
	Terrain camping & parc pr caravane etc.	104	0,92	-1 309	-29,2	30,8	69,2
Bureaux études	Act. des agents & courtiers d'assurances	101	0,90	-94	-11,3	30,7	69,3
	Activités juridiques	123	1,09	133	12,8	45,5	54,5
	Agences immobilières	199	1,77	-116	-17,8	27,1	72,9
	Activités d'architecture	75	0,67	-3	-0,5	40,0	60,0
	Activités comptables	90	0,80	255	19,5	56,7	43,3
	Ingenierie, études techniques	49	0,44	44	6,5	44,9	55,1
Autres commerces et activités	Com. det. quinc. peîn. etc. (mag.>400m2)	64	0,57	-3 642	-41,3	35,9	64,1
	Commerce de détail de meubles	68	0,60	-866	-21,0	61,8	38,2
	Enseignement de la conduite	68	0,60	-90	-17,4	25,0	75,0
	Com gros cereal. tab. brt & alim. détail	75	0,67	-712	-22,1	53,3	46,7
	Com. det. fleur plante anim. cie + alim.	95	0,84	-123	-8,3	37,9	62,1

d) présentation des résultats par secteur locatif homogène

- Présentation du nombre de locaux dont la cotisation baisse ou augmente secteur par secteur



- *présentation de la variation de cotisation au niveau de chaque secteur*



Secteur	Nombre de locaux	Nombre de locaux en %	Evolution moyenne de cotisation (en €)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente en %	Total des locaux dont la cotisation baisse en %
Secteur 1	1 429	8,3	168	19,3	44,8	55,2
Secteur 2	4 549	26,5	-74	-6,9	42,3	57,7
Secteur 3	4 422	25,7	-27	-1,7	46,5	53,5
Secteur 4	4 016	23,4	-60	-4,6	38,0	62,0
Secteur 5	2 089	12,2	135	10,3	53,7	46,3
Secteur 6	669	3,9	267	28,4	63,7	36,3

- *Présentation de la catégorie la plus représentée, la plus gagnante et la plus perdante au sein de chaque secteur*

Figurent pour chaque secteur, dans le tableau ci-dessous :

- en blanc : la catégorie la plus représentée,
- en vert : la catégorie la plus « gagnante »,
- en jaune : la catégorie la plus « perdante ».

Secteur	Catégorie	Nombre de locaux	Evolution moyenne de cotisation (en €)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente	Total des locaux dont la cotisation baisse
Secteur 1	MAG1	384	-9	-1,8	146	238
	SPE4	2	1 870	345,7	2	0
	MAG5	2	-15 051	-55,7	0	2
Secteur 2	MAG1	996	13	2,1	378	618
	CLI1	2	15 201	211,5	2	0
	IND1	12	-6 026	-81,0	1	11
Secteur 3	MAG1	1 153	69	8,7	481	672
	ATE3	4	892	338,3	4	0
	MAG7	32	-137	-58,5	2	30
Secteur 4	MAG1	1 460	82	9,9	612	848
	DEP3	25	1 883	119,0	5	20
	EXC1	2	-2 596	-91,7	0	2
Secteur 5	MAG1	895	192	25,4	450	445
	DEP1	2	1 604	109,3	2	0
	DEP5	2	-1 609	-77,5	0	2
Secteur 6	MAG1	451	363	60,4	324	127
	MAG6	1	2 991	240,6	1	0
	SPE5	1	-3 675	-58,0	0	1

e) présentation des résultats de certaines communes

Les locaux non recensés à la date des simulations n'apparaissent pas. Certaines catégories ne sont donc possiblement pas représentées dans les tableaux. Moins il y a de locaux plus les effets délétères des erreurs de déclarations sont manifestes.

MONT-DE-MARSAN (29 529 habitants)

Tranche : 20 000 à 49 999 habitants

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population de locaux la commune en %	Evolution moyenne de cotisation (en €)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente en %	Total des locaux dont la cotisation baisse en %
SPE1	6	0,4	-3 332	-81,5	33,3	66,7
MAG6	8	0,5	-1 147	-53,2	25,0	75,0
DEP3	8	0,5	-700	-53,1	25,0	75,0
MAG5	7	0,4	-34 961	-52,7	14,3	85,7
SPE7	3	0,2	-506	-52,7	0,0	100,0
CLI1	1	0,1	-10 518	-51,6	0,0	100,0
EXC1	1	0,1	-5 675	-43,4	0,0	100,0
MAG4	58	3,6	-3 139	-40,3	22,4	77,6
DEP4	9	0,6	-919	-35,1	33,3	66,7
HOT2	8	0,5	-1 735	-29,2	25,0	75,0
SPE2	12	0,7	-530	-18,7	16,7	83,3
HOT3	4	0,2	-289	-15,1	50,0	50,0
SPE3	8	0,5	-180	-10,6	25,0	75,0
DEP1	12	0,7	-12	-0,6	41,7	58,3
BUR1	392	24,1	29	2,3	29,6	70,4
ATE1	65	4,0	61	5,5	35,4	64,6
MAG1	603	37,1	67	6,2	38,0	62,0
CLI2	6	0,4	116	7,1	50,0	50,0
MAG2	23	1,4	122	15,4	43,5	56,5
HOT5	1	0,1	105	17,1	100,0	0,0
MAG3	54	3,3	272	22,8	42,6	57,4
BUR2	140	8,6	438	27,2	45,7	54,3
DEP2	134	8,2	322	27,4	56,0	44,0
ATE2	36	2,2	700	34,5	58,3	41,7
BUR3	11	0,7	1 330	77,6	81,8	18,2
HOT4	5	0,3	1 985	86,3	60,0	40,0
ENS1	8	0,5	5 041	87,8	75,0	25,0
IND1	3	0,2	3 405	89,7	100,0	0,0
TOTAL	1 626	100,0	-142	-7,7	38,3	61,7

DAX (19 557 habitants)

Tranche : 10 000 à 19 999 habitants

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population de locaux la commune en %	Evolution moyenne de cotisation (en €)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente en %	Total des locaux dont la cotisation baisse en %
IND1	1	0,1	-4 073	-70,8	0,0	100,0
SPE3	7	0,4	-3 992	-60,9	42,9	57,1
SPE1	4	0,2	-583	-59,0	0,0	100,0
SPE2	6	0,4	-970	-48,7	16,7	83,3
CLI1	4	0,2	-14 146	-44,4	0,0	100,0
MAG6	6	0,4	-683	-39,7	16,7	83,3
HOT3	27	1,6	-1 392	-38,0	29,6	70,4
MAG5	10	0,6	-14 448	-36,0	30,0	70,0
HOT2	17	1,0	-5 202	-34,5	23,5	76,5
HOT5	20	1,2	-1 991	-32,1	55,0	45,0
MAG4	34	2,1	-2 249	-29,6	50,0	50,0
CLI4	15	0,9	-1 838	-26,5	26,7	73,3
ATE2	31	1,9	-386	-13,7	29,0	71,0
SPE7	6	0,4	-179	-5,2	50,0	50,0
SPE6	2	0,1	16	2,5	50,0	50,0
MAG2	36	2,2	28	4,5	38,9	61,1
BUR1	346	20,9	63	6,4	43,6	56,4
HOT4	10	0,6	140	9,6	40,0	60,0
DEP4	4	0,2	168	12,0	25,0	75,0
DEP2	105	6,4	240	16,0	49,5	50,5
CLI3	3	0,2	2 151	17,6	66,7	33,3
DEP3	10	0,6	240	21,4	60,0	40,0
MAG1	637	38,6	221	21,9	50,2	49,8
ATE1	58	3,5	232	22,3	50,0	50,0
BUR3	11	0,7	660	25,8	63,6	36,4
DEP1	9	0,5	464	32,1	77,8	22,2
ENS1	2	0,1	6 394	33,8	50,0	50,0
BUR2	165	10,0	466	44,8	60,6	39,4
CLI2	6	0,4	1 490	53,8	83,3	16,7
MAG7	20	1,2	580	84,0	10,0	90,0
MAG3	40	2,4	1 020	105,6	87,5	12,5
TOTAL	1 652	100,0	-92	-4,8	48,5	51,5

BISCAROSSE (9 290 habitants)

Tranche : 5 000 à 9 999 habitants

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population de locaux la commune en %	Evolution moyenne de cotisation (en €)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente en %	Total des locaux dont la cotisation baisse en %
SPE1	3	0,4	-598	-63,8	33,3	66,7
MAG7	21	2,6	-143	-54,0	0,0	100,0
MAG5	4	0,5	-17 933	-52,5	0,0	100,0
SPE4	6	0,7	-5 141	-48,2	0,0	100,0
MAG2	20	2,5	-579	-38,3	40,0	60,0
MAG4	26	3,2	-1 338	-32,2	34,6	65,4
SPE2	8	1,0	-497	-30,4	37,5	62,5
BUR1	83	10,2	-188	-24,0	22,9	77,1
HOT2	10	1,2	-258	-15,6	30,0	70,0
DEP2	84	10,3	-41	-5,0	39,3	60,7
BUR2	41	5,0	-10	-1,4	43,9	56,1
SPE7	4	0,5	17	0,7	25,0	75,0
DEP3	14	1,7	1	0,8	7,1	92,9
ATE1	32	3,9	32	5,2	34,4	65,6
DEP1	9	1,1	68	8,1	44,4	55,6
DEP4	2	0,2	124	9,7	100,0	0,0
ATE2	23	2,8	90	10,5	47,8	52,2
MAG6	2	0,2	32	11,6	50,0	50,0
HOT5	74	9,1	83	18,7	8,1	91,9
SPE3	6	0,7	213	19,5	33,3	66,7
HOT3	7	0,9	324	20,4	57,1	42,9
SPE5	5	0,6	192	27,0	80,0	20,0
MAG1	300	36,8	195	27,7	51,0	49,0
SPE6	1	0,1	3 193	46,8	100,0	0,0
MAG3	23	2,8	964	69,8	78,3	21,7
BUR3	7	0,9	1 019	91,6	85,7	14,3
TOTAL	815	100,0	-91	-8,1	39,1	60,9

MOUSCARDES (230 habitants)

Tranche : moins de 250 habitants

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population de locaux la commune en %	Evolution moyenne de cotisation (en €)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente en %	Total des locaux dont la cotisation baisse en %
MAG2	1	9	-184	-68,9	0	100
BUR1	1	9	-112	-55,4	0	100
DEP2	3	27	-200	-36,2	33	67
MAG1	2	18	89	31,6	50	50
ATE1	4	36	273	56,0	100	0
TOTAL	11	100	34	8,0	55	45

C. Présentation de quelques résultats sur un panel de locaux

Les résultats par catégorie permettent de constater des situations très contrastées. Une catégorie est « perdante » ou « gagnante » en raison de la différence entre la valeur locative 70 et la valeur locative révisée.

Les locaux dont la VL révisée augmente peu - au regard de l'augmentation moyenne des autres locaux professionnels - voient leur cotisation révisée baisser par rapport à la cotisation actuelle du fait de l'application du coefficient de neutralisation (voir point 1).

Par ailleurs, l'étude fine de quelques cas (voir point 2) illustre les raisons pour lesquelles il est constaté une différence importante entre la valeur locative 70 et la valeur locative révisée.

- Illustrations de l'impact du coefficient de neutralisation sur le caractère « gagnant » ou « perdant » de certaines catégories de locaux

Sur l'ensemble des locaux étudiés au sein du département des Landes, le **ratio moyen** entre la valeur locative 70 (actualisée et revalorisée 2014) et la valeur locative révisée **est de 4,09**.

C'est au regard de cette valeur pivot et en raison de l'application du mécanisme de neutralisation que va se jouer la répartition des « gagnants » et « perdants » : dès lors que la valeur locative d'un local évolue plus vite que ce coefficient moyen il sera « perdant » à la réforme et inversement.

Exemples :

Catégorie	Nombre de locaux	Valeurs locatives moyennes		Détails sur la composition des VL				Ratio pour la catégorie (= VL révisée/ VL 70 actualisée et revalorisée 2014)	Évolution moyenne de cotisation (%)	Gagnant Perdant
				Écart de tarifs constaté entre évaluation 70 et évaluation révision			Écart de surface pondérée constaté entre évaluation 70 et évaluation révisée (%)			
		VL 1970 moyenne (actualisée et revalorisée 2014)	VL révisée moyenne	Tarif moyen 1970 (actualisé et revalorisé pour 2014)	Tarif moyen révisé	Évolution de tarif (%)				
CLI1	14	124 273	288 248	81,97	114,71	40 %	+ 65 %	2,32	- 34,4 %	Gagnant
DEP1	183	8 221	140 226	0,87	10,84	10 %	+ 37 %	17,06	+ 132,5 %	Perdant
ENS2	1	60 987	123 388	30,18	55,9	54 %	+9 %	2,02	- 47,7 %	Gagnant
CLI4	26	50 242	189 318	29,03	79,48	173 %	+ 37 %	3,77	- 11,7 %	Gagnant
HOT1	7	28 756	170 827	36,86	126,23	242%	73 %	5,94	+ 25 %	Perdant
ATE2	554	6 084	28 919	13,48	49,29	265 %	30 %	4,75	+17,7 %	Perdant
DEP2	2060	4 948	25 816	10,34	47,17	356 %	14 %	5,22	+23,3 %	Perdant
MAG1	5339	3 456	15 812	34,23	139,3	306 %	12 %	4,57	+14 %	Perdant

Pour information : le tarif moyen 70 a été estimé à partir des informations suivantes : montant de la VL 1970 et surface pondérée connue dans l'application MAJIC

Commentaires :

Les locaux de catégorie **MAG1** ont une augmentation moyenne de cotisation plus importante que celle observée au niveau national (+14 % contre 6 % en national), ce qui s'explique principalement par l'écart qui existe entre le tarif en système 70 et le tarif en système révisé (+ 306%), et qui sans doute traduit un fort décrochage entre les tarifs actuels et les loyers du marché.

La catégorie **ENS 2**, qui enregistre très peu d'écart de surface en moyenne et une évolution de tarifs de 54 %, se retrouve grande gagnante de la réforme (-47,7%) car les VL de ces locaux augmentent beaucoup moins vite que le ratio départemental (2,02 au lieu de 4,09).

- **Illustrations fines des raisons pour lesquelles il existe des écarts de valeur locative (écarts de surface, écart de tarifs)**

- DEP 1 : Lieux de dépôt à ciel ouvert

Catégorie	Commune	secteur tarifaire	Nature de l'activité	Surface pondérée 70	Surface pondérée révisée	Tarif 70 (valeur 2014 en €/m2)	Tarif révisé (€/m2)	Evolution de cotisation
DEP1	Parentis en born	2	Négoce de matériaux	1327	5386	34	14	-47%
	Dax	5	Concession automobile	2500	2500	3,44	23	80%

Le local situé à Parentis-en-Born voit sa surface pondérée être multipliée par plus de 4. La comparaison des surfaces réelles en système 70 et en système révisé est liée à une inversion de locaux : le propriétaire possède un magasin et un terrain de stockage sur des terrains contigus, et il a inversé les deux identifiants. Dans le même temps, le tarif est divisé par plus de 2. Cette baisse de tarif peut s'expliquer par le fait que l'évaluation actuelle s'appuie sur un tarif de magasin. Au final, la cotisation de ce local diminue de 47 %, ceci s'explique d'une part par la diminution importante de tarif et d'autre part par l'effet du coefficient de

neutralisation.

La concession automobile située à Dax enregistre quant à elle une forte augmentation de cotisation tandis que sa surface pondérée 70 et sa surface pondérée révisée sont identiques.

Le tarif est en effet multiplié par plus de 6 (plus vite que le ratio départemental de 4,09), ce qui entraîne une augmentation de cotisation de 80 % pour ce local.

- ENS 2 : établissements d'enseignement à but lucratif

Catégorie	Commune	secteur tarifaire	Nature de l'activité	Surface pondérée 70	Surface pondérée révisée	Tarif 70 (valeur 2014 en €/m2)	Tarif révisé (€/m2)	Evolution de cotisation
ENS2	Saint Avit	2	Formation pour adultes	2021	2207,3	30	56	-48%

Le local de formation pour adultes situé à Saint Avit conserve sensiblement la même surface avant et après révision. Son tarif augmente de 16 € soit 86 % (à noter que ce local était évalué en rattachement à un local-type de bureaux dans le système 70).

Cet exemple illustre les effets combinés d'une augmentation limitée de tarif, où le jeu de la neutralisation joue à plein.

- CLI 4 : centres de rééducation, de thalassothérapie, établissements thermaux

Catégorie	Commune	secteur tarifaire	Nature de l'activité	Surface pondérée 70	Surface pondérée révisée	Tarif 70 (valeur 2014 en €/m2)	Tarif révisé (€/m2)	Evolution de cotisation
CLI4	Saint Paul les Dax	4	Centre de rééducation	4803	4803	30	80	-37%
	Dax	5	Etablissement thermal	1099	314	33	84	-80%

Les deux exemples supra présentent les évolutions de cotisations de deux locaux, un établissement de rééducation et un établissement thermal, dont les tarifs augmentent de manière similaire (multipliés par presque trois représentant une augmentation d'environ 167%).

Le premier local conserve la même surface pondérée 70 en système révisé. L'évolution de cotisation de -37 % résulte pleinement du dispositif de neutralisation.

Le deuxième local enregistre une très forte diminution de surface. Après expertise, il s'avère que le propriétaire s'était trompé dans la description du local, et la démarche du service local de la DGFIP a permis de rectifier les éléments déclaratifs révisés.

La diminution de cotisation de 80 % était ainsi liée à une anomalie de surfaces, d'ores et déjà corrigée.

- MAG 1 : boutiques et magasins sur rue

Catégorie	Commune	secteur tarifaire	Nature de l'activité	Surface pondérée 70	Surface pondérée révisée	Tarif 70 (valeur 2014 en €/m2)	Tarif révisé (€/m2)	Evolution de cotisation
MAG1	Soorts-Hossegor	5	Agence bancaire	80	100	103	318	-21%
	Tarnos	5	Toilettage canin	25	26	56	191	41%

Les deux exemples de MAG1 illustrent deux effets différents pour des conditions similaires. En effet, les deux magasins n'enregistrent pas de fortes variations de surfaces pondérées mais voient leurs tarifs fortement évoluer du fait de la révision : l'agence bancaire de la commune de Soorts-Hossegor voit son tarif augmenter d'une proportion de 3,08, alors que le tarif du local de toilettage canin situé à Tarnos augmente d'un rapport de 3,41.

Pour autant, le local de la commune de Soorts-Hossegor voit sa cotisation diminuer de 21 % tandis que celui de Tarnos augmente de 41 %.

Des niveaux de neutralisation différents sur les 2 communes expliquent cette différence de variation, au-delà de l'augmentation de tarif supplémentaire sur Tarnos.

- HOT 1 : hôtels confort (4 étoiles et plus, ou confort identique)

Catégorie	Commune	secteur tarifaire	Nature de l'activité	Surface pondérée 70	Surface pondérée révisée	Tarif 70 (valeur 2014 en €/m2)	Tarif révisé (€/m2)	Evolution de cotisation
HOT1	Villeneuve de Marsan	1	Hotel	300	322	25	97	21%
	Soorts-Hossegor	6	Hotel restaurant	860	1126	27	168	74%

Ces deux exemples d'hôtel et d'hôtel restaurant illustrent une sous-évaluation actuelle notable de cette catégorie HOT1.

On note en effet que le tarif actuel est multiplié par plus de 6 pour obtenir le tarif révisé dans le cas de l'hôtel restaurant situé à Soorts-Hossegor. Cet effet tarif est combiné à un effet surface puisque celle-ci augmente de près de 31 %. Cette augmentation de surface est vraisemblablement liée à une erreur déclarative : le propriétaire a globalisé les surfaces d'hôtel et restaurant sur une seule déclaration, alors que cela constitue deux locaux distincts.

Ces deux effets provoquent une augmentation de 74 % de la cotisation pour ce local.

Dans le cas de l'hôtel situé dans la commune de Villeneuve de Marsan, la surface pondérée de ce local reste inchangée entre le passage du système 70 au système révisé. On constate une augmentation de tarif, celui-ci est en effet multiplié par presque 4, l'augmentation de cotisation de 21 % s'explique vraisemblablement par de faibles tarifs en système actuel, alors que la configuration touristique de ces territoires a radicalement changé entre 1970 et aujourd'hui.

- IND 2 : carrières

Catégorie	Commune	secteur tarifaire	Nature de l'activité	Surface pondérée 70	Surface pondérée révisée	Tarif 70 (valeur 2014 en €/m2)	Tarif révisé (€/m2)	Evolution de cotisation
IND2	Saint Pandelon	2	Exploitation carrière	48480	135580	0,08	0,6	222%
	Saint Jean de Marsacq	2	Carrière	0	25000	nd	0,6	55%

La catégorie IND2 (les carrières) ne regroupe que deux locaux au sein de ce département, elles sont situées sur les communes de Saint Pandelon et de Saint Jean de Marsacq. Toutes deux subissent des augmentations de cotisation, la carrière située sur la commune de Saint Jean de Marsacq subissant l'augmentation la plus importante (222%).

Dans le cas de la carrière située à Saint Pandelon l'augmentation peut s'expliquer par :

- une augmentation de surface très importante, liée à une erreur déclarative ayant été rectifiée depuis par le service local de la DGFIP,
- ainsi qu'une augmentation de tarif (rapport de 7,5).

Dans le deuxième cas, l'évaluation en système 70 est réalisée par appréciation directe. La VL paraît cependant dérisoire (VL 70 de 329 €), laissant craindre une sous-évaluation actuelle.

- ENS 1 : écoles et institutions privées exploitées dans un but non lucratif

Catégorie	Commune	secteur tarifaire	Nature de l'activité	Surface pondérée 70	Surface pondérée révisée	Tarif 70 (valeur 2014 en €/m2)	Tarif révisé (€/m2)	Evolution de cotisation
ENS1	Saint Pierre du Mont	3	Enseignement	5026	6870,8	30	73	24%
	Saint Vincent de Paul	2	Enseignement	1273	6030,6	9	62	605 %

On constate pour ces deux exemples d'établissements d'enseignement que la cotisation augmente.

Ces augmentations sont expliquées d'une part par une augmentation de surface et d'autre part par une augmentation de tarifs, ces deux effets jouant proportionnellement en fonction de l'ampleur des variations que l'on observe entre le système 70 et le système révisé.

En effet, l'établissement scolaire situé sur la commune de Saint Vincent de Paul voit sa surface et son tarif

augmenter dans de fortes proportions.

Après analyse détaillée, il s'avère que la surface réelle 70 est bien inférieure à la surface réelle révisée (1 468 m² au lieu de 9 112 m²), traduisant soit une anomalie dans la déclaration du propriétaire (regroupement de surfaces de plusieurs locaux sur un seul identifiant), soit une minoration des surfaces actuellement imposées. Ceci entraîne une très forte augmentation de cotisation (+605 %).

Sur l'établissement de Saint Pierre du Mont, la variation de surfaces est due à une erreur déclarative en contexte révisé par le propriétaire : la surface a été rectifiée depuis, et a diminué de 1130 m².

- SPE 4 : terrains de camping confortables

Catégorie	Commune	secteur tarifaire	Nature de l'activité	Surface pondérée 70	Surface pondérée révisée	Tarif 70 (valeur 2014 en €/m2)	Tarif révisé (€/m2)	Evolution de cotisation
SPE4	Seignosse	4	Camping		149822		1,8	-14%

Les locaux de la catégorie SPE4 sont globalement gagnants au sein de ce département. Les surfaces ne peuvent donner lieu à comparaison car l'évaluation actuelle est réalisée via un tarif à l'élément spécifique (tarif par nombre d'emplacements).

F – Les effets du lissage sur les cotisations

a. Toutes catégories confondues

- locaux sans lissage

	Nombre de locaux	Montant total de cotisation avant révision (en €)	Montant total de cotisation après révision (en €)	SANS LISSAGE				
				Nombre de locaux concernés	Nombre de locaux en %	Montant de cotisation avant révision (en €)	Montant de cotisation après révision (en €)	Différence de cotisation avant/après révision pour les locaux non lissés (en €)
DEPARTEMENT	17 174	21 705 167	21 705 548	8 996	52,4	4 812 600	4 585 234	-227 366

- locaux faisant l'objet d'un lissage

Locaux et montant total de cotisation concernés par le lissage			Première année		Deuxième année	
Nombre de locaux concernés	Nombre de locaux en %	Montant de cotisation avant révision (en €)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en €)	Montant de cotisation après lissage (en €)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en €)	Montant de cotisation après lissage (en €)
8 178	47,6	16 892 567	45 695	16 938 262	91 208	16 983 775

Troisième année		Quatrième année		Cinquième année	
Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en €)	Montant de cotisation après lissage (en €)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en €)	Montant de cotisation après lissage (en €)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en €)	Montant de cotisation après lissage (en €)
136 721	17 029 288	182 234	17 074 801	227 747	17 120 314

Les principaux enseignements sont les suivants :

- 52,4 % des locaux ne voient pas leur cotisation lissée, l'augmentation ou la baisse étant inférieure à 10 % et 200€ ; **les locaux ne faisant pas l'objet d'un lissage sont globalement gagnants à la révision**, tout comme au niveau national, puisque leur cotisation diminue de 227 366 €. Cette situation est similaire à celle observée au niveau national, même si la proportion de locaux non lissés y était plus faible (45,9 %).
- 47,6 % des locaux voient leur cotisation lissée : pour ces locaux la révision induit une augmentation globale annuelle d'environ 45 695 € pendant 5 ans, qui touche 8 178 locaux. De nouveau, ce constat converge avec celui dressé au niveau national.

Dans le tableau suivant, figure année par année, pour l'ensemble des locaux, le total des cotisations après révision, la situation des locaux non lissés et celle des locaux lissés.

	Cotisation avant révision (en €)	Cotisation après révision et après lissage (en €)	Impact de la révision sur les locaux non lissés (en €)	Impact révision sur les locaux lissés (en €)	Impact total (en €)
Première année	21 705 167	21 523 496	-227 366	45 695	-181 671
Deuxième année		21 569 009		91 208	-136 158
Troisième année		21 614 522		136 721	-90 645
Quatrième année		21 660 035		182 234	-45 132
Cinquième année		21 705 548		227 747	381

Ainsi, les 4 premières années suivant l'entrée en vigueur de la révision, le mécanisme de lissage est globalement favorable aux usagers, dès lors que la cotisation après révision est inférieure à la cotisation avant révision avec un écart de près de 182 000 € la première année allant jusqu'à 45 132 € la quatrième année ; cet écart s'éteint la cinquième année (avec une différence de seulement 381 €).

b. Par sous-groupe

- locaux sans lissage

Sous-groupe	Nombre de locaux	Montant total de cotisation avant révision (en €)	Montant total de cotisation après révision (en €)	SANS LISSAGE				
				Nombre de locaux concernés	Nombre de locaux en %	Montant de cotisation avant révision (en €)	Montant de cotisation après révision (en €)	Différence de cotisation avant/après révision pour les locaux non lissés (en €)
ATE	2 086	1 820 800	2 087 694	1 020	48,9	509 535	485 918	-23 617
BUR	3 665	3 152 640	3 566 676	2 109	57,5	1 062 602	997 554	-65 048
CLI	104	990 726	893 602	18	17,3	87 966	88 740	774
DEP	2 516	2 583 145	3 439 959	1 320	52,5	711 479	716 329	4 850
ENS	61	206 562	303 055	12	19,7	9 833	9 735	-98
EXC	3	18 729	7 863	0	0,0	0	0	0
HOT	1 238	1 652 690	1 490 972	949	76,7	378 513	358 439	-20 074
IND	31	245 551	228 502	5	16,1	6 070	6 028	-42
MAG	6 967	9 803 140	8 688 431	3 405	48,9	1 897 087	1 783 672	-113 415
SPE	503	1 231 184	998 794	158	31,4	145 813	138 819	-6 994
Total	17 174	21 705 167	21 705 548	8 996	52,4	4 812 600	4 585 234	-227 366

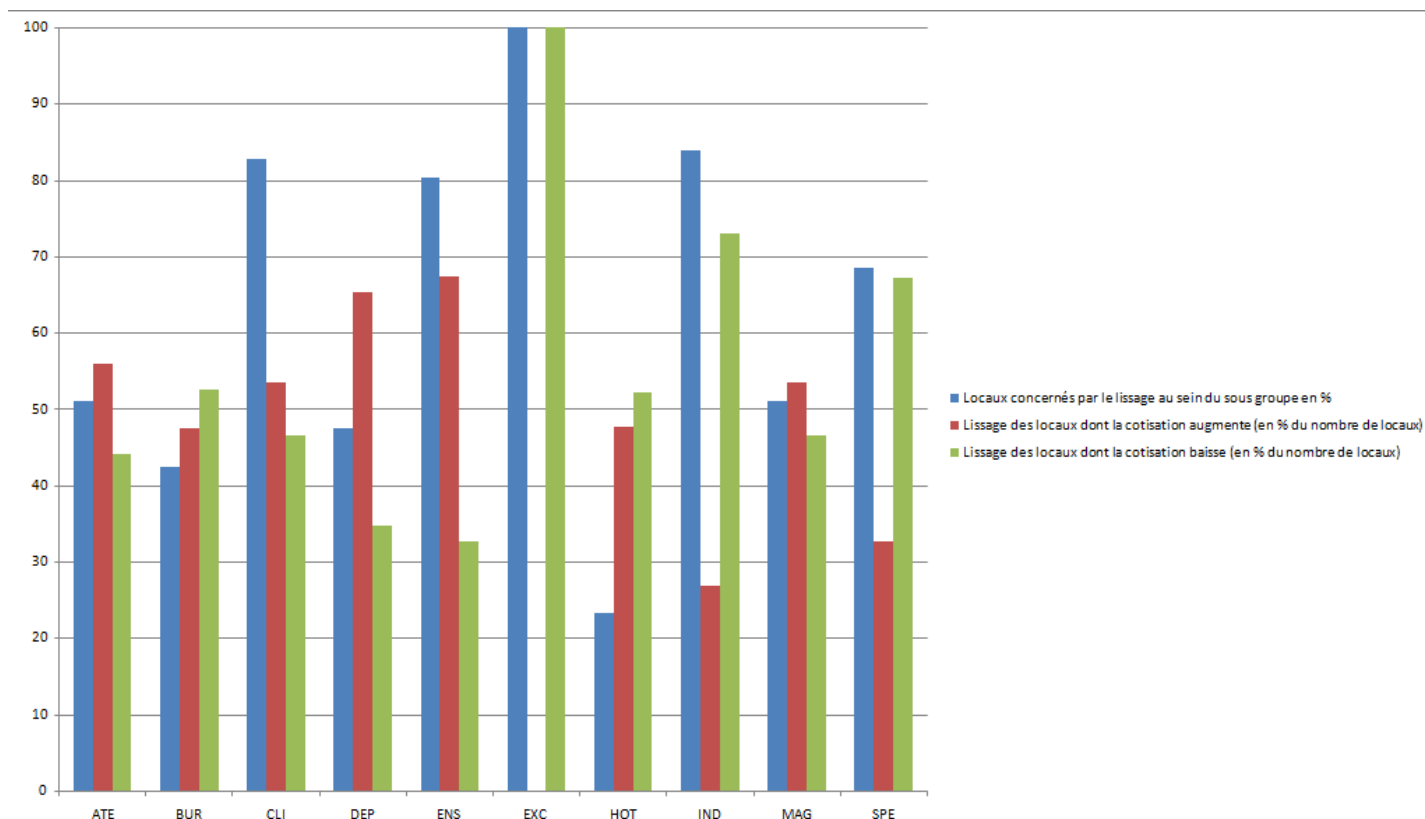
Parmi les locaux non concernés par le lissage, 7 sous-groupes voient leurs cotisations diminuer après révision.

- locaux faisant l'objet d'un lissage

Sous-groupe	Locaux et montant total de cotisation concernés par le lissage			Première année		Deuxième année	
	Nombre de locaux concernés	Nombre de locaux en %	Montant de cotisation avant révision (en €)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en €)	Montant de cotisation après lissage (en €)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en €)	Montant de cotisation après lissage (en €)
ATE	1 066	51,1	1 307 563	58 813	1 366 376	117 663	1 425 226
BUR	1 556	42,5	2 090 038	95 920	2 185 958	191 711	2 281 749
CLI	86	82,7	902 760	-19 598	883 162	-39 173	863 587
DEP	1 196	47,5	1 871 666	170 468	2 042 134	340 842	2 212 508
ENS	49	80,3	196 729	19 323	216 052	38 640	235 369
EXC	3	0,0	18 729	-2 174	16 555	-4 347	14 382
HOT	289	23,3	1 274 177	-28 348	1 245 829	-56 672	1 217 505
IND	26	83,9	239 481	-3 403	236 078	-6 804	232 677
MAG	3 562	51,1	7 906 053	-200 234	7 705 819	-400 499	7 505 554
SPE	345	68,6	1 085 371	-45 072	1 040 299	-90 153	995 218
Total	8178	47,6	16 892 567	45 695	16 938 262	91 208	16 983 775

Sous-groupe	Troisième année		Quatrième année		Cinquième année	
	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en €)	Montant de cotisation après lissage (en €)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en €)	Montant de cotisation après lissage (en €)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en €)	Montant de cotisation après lissage (en €)
ATE	176 513	1 484 076	235 363	1 542 926	294 213	1 601 776
BUR	287 502	2 377 540	383 293	2 473 331	479 084	2 569 122
CLI	-58 748	844 012	-78 323	824 437	-97 898	804 862
DEP	511 216	2 382 882	681 590	2 553 256	851 964	2 723 630
ENS	57 957	254 686	77 274	274 003	96 591	293 320
EXC	-6 520	12 209	-8 693	10 036	-10 866	7 863
HOT	-84 996	1 189 181	-113 320	1 160 857	-141 644	1 132 533
IND	-10 205	229 276	-13 606	225 875	-17 007	222 474
MAG	-600 764	7 305 289	-801 029	7 105 024	-1 001 294	6 904 759
SPE	-135 234	950 137	-180 315	905 056	-225 396	859 975
Total	136 721	17 029 288	182 234	17 074 801	227 747	17 120 314

Concernant les locaux dont la cotisation est lissée, les sous-groupes MAG, SPE et HOT enregistrent une diminution de cotisation importante suite au lissage. Cette situation paraît cohérente avec les fortes variations observées supra.



Au sein des sous-groupes ENS et DEP, le lissage concerne majoritairement les locaux dont la cotisation augmente.

A contrario, au sein du sous-groupe des SPE, EXC ou IND, le lissage concerne majoritairement les locaux dont la cotisation diminue.

c. Par catégorie

- locaux sans lissage

Catégorie de local	Nombre de locaux	Montant total de cotisation avant révision (en €)	Montant total de cotisation après révision (en €)	SANS LISSAGE				
				Nombre de locaux concernés	Nombre de locaux en %	Montant de cotisation avant révision (en €)	Montant de cotisation après révision (en €)	Différence de cotisation avant/après révision pour les locaux non lissés (en €)
ATE1	1 510	1 130 073	1 269 863	777	51,5	370 343	351 844	-18 499
ATE2	554	684 447	805 548	226	40,8	139 192	131 129	-8 063
ATE3	22	6 280	12 283	17	77,3	0	2 945	2 945
BUR1	2 212	1 804 120	1 908 809	1 283	58,0	599 529	550 709	-48 820
BUR2	1 261	1 179 309	1 422 610	709	56,2	408 344	389 221	-19 123
BUR3	192	169 211	235 257	117	60,9	54 729	57 624	2 895
CLI1	14	383 765	251 774	1	7,1	11 693	12 650	957
CLI2	38	95 489	166 485	8	21,1	7 091	6 930	-161
CLI3	26	253 672	247 815	5	19,2	45 341	45 321	-20
CLI4	26	257 800	227 528	4	15,4	23 841	23 839	-2
DEP1	183	279 543	650 035	48	26,2	22 981	21 948	-1 033
DEP2	2 060	2 026 943	2 499 278	1 107	53,7	630 307	642 594	12 287
DEP3	132	100 543	157 605	90	68,2	27 975	26 141	-1 834
DEP4	92	90 796	74 096	51	55,4	23 746	20 961	-2 785
DEP5	49	85 320	58 945	24	49,0	6 470	4 685	-1 785
ENS1	60	196 520	297 808	12	20,0	9 833	9 735	-98
ENS2	1	10 042	5 247	0	0,0	0	0	0
EXC1	3	18 729	7 863	0	0,0	0	0	0
HOT1	7	42 265	52 847	1	14,3	6 002	6 378	376
HOT2	112	665 712	478 831	27	24,1	59 214	57 394	-1 820
HOT3	175	228 522	181 362	75	42,9	57 245	54 579	-2 666
HOT4	49	74 112	97 392	17	34,7	24 942	25 062	120
HOT5	895	642 079	680 540	829	92,6	231 110	215 026	-16 084
IND1	29	244 421	225 402	4	13,8	5 746	5 525	-221
IND2	2	1 130	3 100	1	50,0	324	503	179
MAG1	5 339	3 877 114	4 420 401	2 799	52,4	1 479 108	1 381 633	-97 475
MAG2	425	333 734	327 251	215	50,6	101 012	90 889	-10 123
MAG3	488	448 397	718 674	234	48,0	161 899	168 492	6 593
MAG4	439	2 685 556	1 839 391	34	7,7	105 275	104 257	-1 018
MAG5	55	2 316 993	1 253 296	1	1,8	18 230	16 828	-1 402
MAG6	92	98 412	84 771	30	32,6	13 590	11 394	-2 196
MAG7	129	42 934	44 647	92	0,0	17 973	10 179	-7 794
SPE1	58	87 352	38 526	18	31,0	7 619	7 013	-606
SPE2	128	202 862	335 856	32	25,0	11 666	10 052	-1 614
SPE3	98	234 491	132 847	29	29,6	17 982	17 029	-953
SPE4	61	443 069	278 985	4	6,6	44 417	43 018	-1 399
SPE5	45	82 840	48 744	14	31,1	19 596	18 348	-1 248
SPE6	18	40 221	49 960	11	61,1	4 131	3 801	-330
SPE7	95	140 349	113 876	50	52,6	40 402	39 558	-844
Total	17 174	21 705 167	21 705 548	8 996	52,4	4 812 600	4 585 234	-227 366

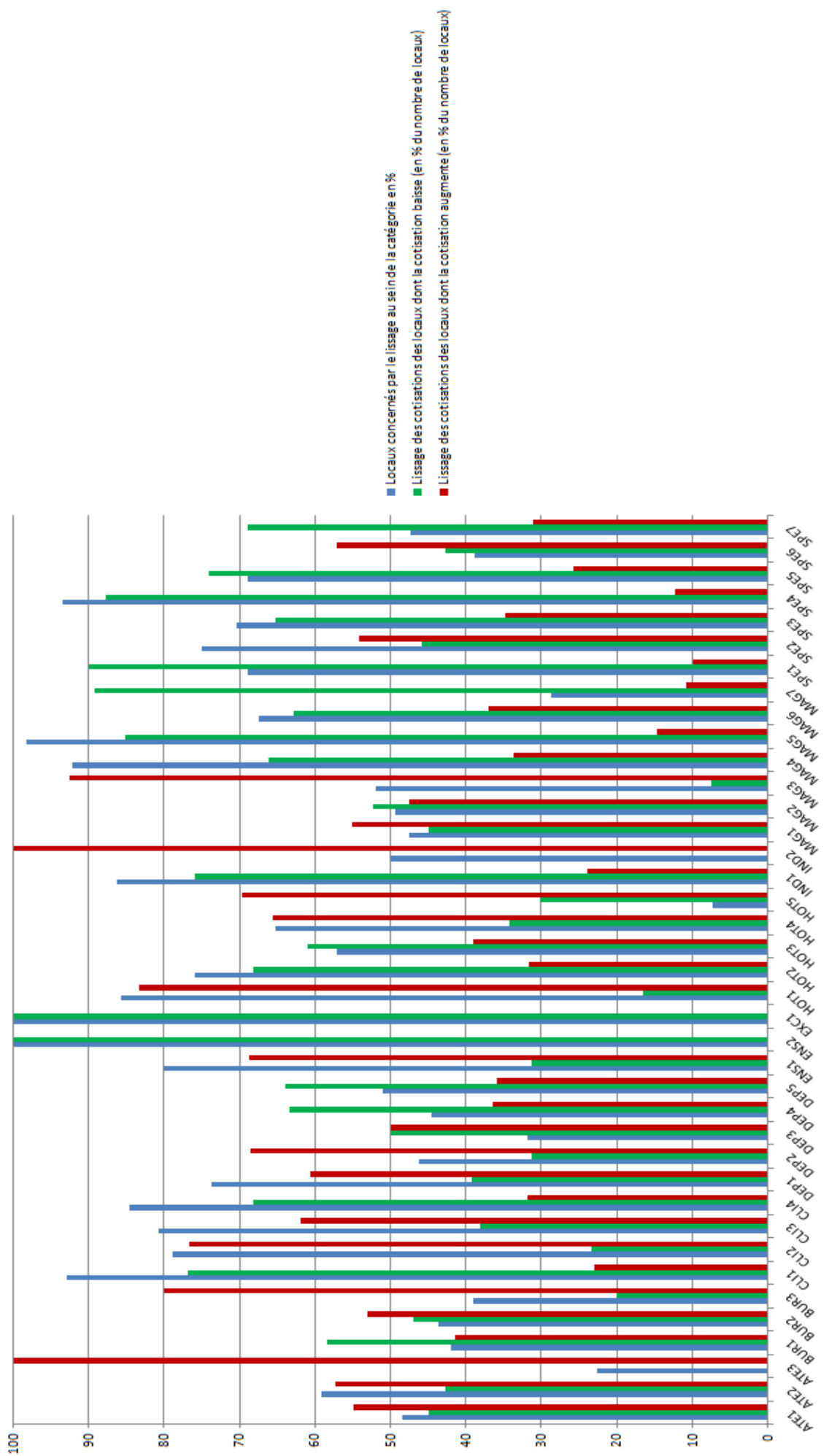
8 catégories enregistrent globalement une augmentation de cotisation (sachant que tous les locaux de ces catégories n'augmentent pas pour autant).

- Locaux faisant l'objet du lissage

Catégorie de local	Locaux et montant total de cotisation concernés par le lissage			Première année		Deuxième année	
	Nombre de locaux concernés	Nombre de locaux en %	Montant de cotisation avant révision (en €)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation	Montant de cotisation après lissage (€)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation	Montant de cotisation après lissage (€)
ATE1	733	48,5	759 730	31 653	791 383	63 312	823 042
ATE2	328	59,2	545 255	25 808	571 063	51 647	596 902
ATE3	5	22,7	2 578	1 352	3 930	2 704	5 282
BUR1	929	42,0	1 204 591	30 765	1 235 356	61 451	1 266 042
BUR2	552	43,8	770 965	52 516	823 481	104 993	875 958
BUR3	75	39,1	114 482	12 639	127 121	25 267	139 749
CLI1	13	92,9	372 072	-26 588	345 484	-53 178	318 894
CLI2	30	78,9	88 398	14 221	102 619	28 455	116 853
CLI3	21	80,8	208 331	-1 177	207 154	-2 342	205 989
CLI4	22	84,6	233 959	-6 054	227 905	-12 108	221 851
DEP1	135	73,8	256 562	74 305	330 867	148 610	405 172
DEP2	953	46,3	1 396 636	92 076	1 488 712	184 069	1 580 705
DEP3	42	31,8	72 568	11 776	84 344	23 556	96 124
DEP4	41	44,6	67 050	-2 767	64 283	-5 554	61 496
DEP5	25	51,0	78 850	-4 922	73 928	-9 839	69 011
ENS1	48	80,0	186 687	20 282	206 969	40 558	227 245
ENS2	1	100,0	10 042	-959	9 083	-1 918	8 124
EXC1	3	0,0	18 729	-2 174	16 555	-4 347	14 382
HOT1	6	85,7	36 263	2 038	38 301	4 080	40 343
HOT2	85	75,9	606 498	-37 017	569 481	-74 028	532 470
HOT3	100	57,1	171 277	-8 898	162 379	-17 797	153 480
HOT4	32	65,3	49 170	4 628	53 798	9 261	58 431
HOT5	66	7,4	410 969	10 901	421 870	21 812	432 781
IND1	25	86,2	238 675	-3 762	234 913	-7 521	231 154
IND2	1	50,0	806	359	1 165	717	1 523
MAG1	2 540	47,6	2 398 006	128 134	2 526 140	256 291	2 654 297
MAG2	210	49,4	232 722	744	233 466	1 468	234 190
MAG3	254	52,0	286 498	52 768	339 266	105 497	391 995
MAG4	405	92,3	2 580 281	-169 023	2 411 258	-338 054	2 242 227
MAG5	54	98,2	2 298 763	-212 451	2 086 312	-424 912	1 873 851
MAG6	62	67,4	84 822	-2 297	82 525	-4 584	80 238
MAG7	37	0,0	24 961	1 891	26 852	3 795	28 756
SPE1	40	69,0	79 733	-9 636	70 097	-19 282	60 451
SPE2	96	75,0	191 196	26 920	218 116	53 842	245 038
SPE3	69	70,4	216 509	-20 135	196 374	-40 274	176 235
SPE4	57	93,4	398 652	-32 537	366 115	-65 074	333 578
SPE5	31	68,9	63 244	-6 572	56 672	-13 141	50 103
SPE6	7	38,9	36 090	2 013	38 103	4 027	40 117
SPE7	45	47,4	99 947	-5 125	94 822	-10 251	89 696
Total	8 178	47,6	16 892 567	45 695	16 938 262	91 208	16 983 775

Catégorie de local	Troisième année		Quatrième année		Cinquième année	
	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation	Montant de cotisation après lissage (€)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation	Montant de cotisation après lissage (€)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation	Montant de cotisation après lissage (€)
ATE1	94 971	854 701	126 630	886 360	158 289	918 019
ATE2	77 486	622 741	103 325	648 580	129 164	674 419
ATE3	4 056	6 634	5 408	7 986	6 760	9 338
BUR1	92 137	1 296 728	122 823	1 327 414	153 509	1 358 100
BUR2	157 470	928 435	209 947	980 912	262 424	1 033 389
BUR3	37 895	152 377	50 523	165 005	63 151	177 633
CLI1	-79 768	292 304	-106 358	265 714	-132 948	239 124
CLI2	42 689	131 087	56 923	145 321	71 157	159 555
CLI3	-3 507	204 824	-4 672	203 659	-5 837	202 494
CLI4	-18 162	215 797	-24 216	209 743	-30 270	203 689
DEP1	222 915	479 477	297 220	553 782	371 525	628 087
DEP2	276 062	1 672 698	368 055	1 764 691	460 048	1 856 684
DEP3	35 336	107 904	47 116	119 684	58 896	131 464
DEP4	-8 341	58 709	-11 128	55 922	-13 915	53 135
DEP5	-14 756	64 094	-19 673	59 177	-24 590	54 260
ENS1	60 834	247 521	81 110	267 797	101 386	288 073
ENS2	-2 877	7 165	-3 836	6 206	-4 795	5 247
EXC1	-6 520	12 209	-8 693	10 036	-10 866	7 863
HOT1	6 122	42 385	8 164	44 427	10 206	46 469
HOT2	-111 039	495 459	-148 050	458 448	-185 061	421 437
HOT3	-26 696	144 581	-35 595	135 682	-44 494	126 783
HOT4	13 894	63 064	18 527	67 697	23 160	72 330
HOT5	32 723	443 692	43 634	454 603	54 545	465 514
IND1	-11 280	227 395	-15 039	223 636	-18 798	219 877
IND2	1 075	1 881	1 433	2 239	1 791	2 597
MAG1	384 448	2 782 454	512 605	2 910 611	640 762	3 038 768
MAG2	2 192	234 914	2 916	235 638	3 640	236 362
MAG3	158 226	444 724	210 955	497 453	263 684	550 182
MAG4	-507 085	2 073 196	-676 116	1 904 165	-845 147	1 735 134
MAG5	-637 373	1 661 390	-849 834	1 448 929	-1 062 295	1 236 468
MAG6	-6 871	77 951	-9 158	75 664	-11 445	73 377
MAG7	5 699	30 660	7 603	32 564	9 507	34 468
SPE1	-28 928	50 805	-38 574	41 159	-48 220	31 513
SPE2	80 764	271 960	107 686	298 882	134 608	325 804
SPE3	-60 413	156 096	-80 552	135 957	-100 691	115 818
SPE4	-97 611	301 041	-130 148	268 504	-162 685	235 967
SPE5	-19 710	43 534	-26 279	36 965	-32 848	30 396
SPE6	6 041	42 131	8 055	44 145	10 069	46 159
SPE7	-15 377	84 570	-20 503	79 444	-25 629	74 318
Total	136 721	17 029 288	182 234	17 074 801	227 747	17 120 314

20 catégories enregistrent une augmentation de cotisation malgré le lissage.



Parmi les locaux lissés, la plus forte augmentation de cotisation concerne la catégorie MAG1 (augmentation de cotisation d'environ 128 K€ par an). A contrario, les plus fortes diminutions de cotisation concernent les catégories MAG5 et MAG4 (diminution de cotisation de 212 K€ et 169 K€), étant observé que cela correspond tout à fait aux fortes baisses de cotisation identifiées sur ces catégories.

La quasi-totalité des locaux de la catégorie MAG5 (98,1%) est concernée par le lissage.

La très forte proportion des locaux concernés par le lissage des hausses pour la catégorie MAG3 (92 % des locaux lissés concernent des hausses) correspond tout à fait à ce qui a été observé dans la présentation des résultats.

La catégorie SPE1, grande gagnante sur le département des Landes, concentre très majoritairement des lissages de baisses de cotisation (90 % des locaux lissés concernent des baisses).

SOUS SECTION 3 : DEPARTEMENT DU NORD (59)

A - Présentation globalisée des résultats

Le département du Nord a été, dans le cadre des travaux des commissions départementales, découpé en **6 secteurs** d'évaluation distincts.

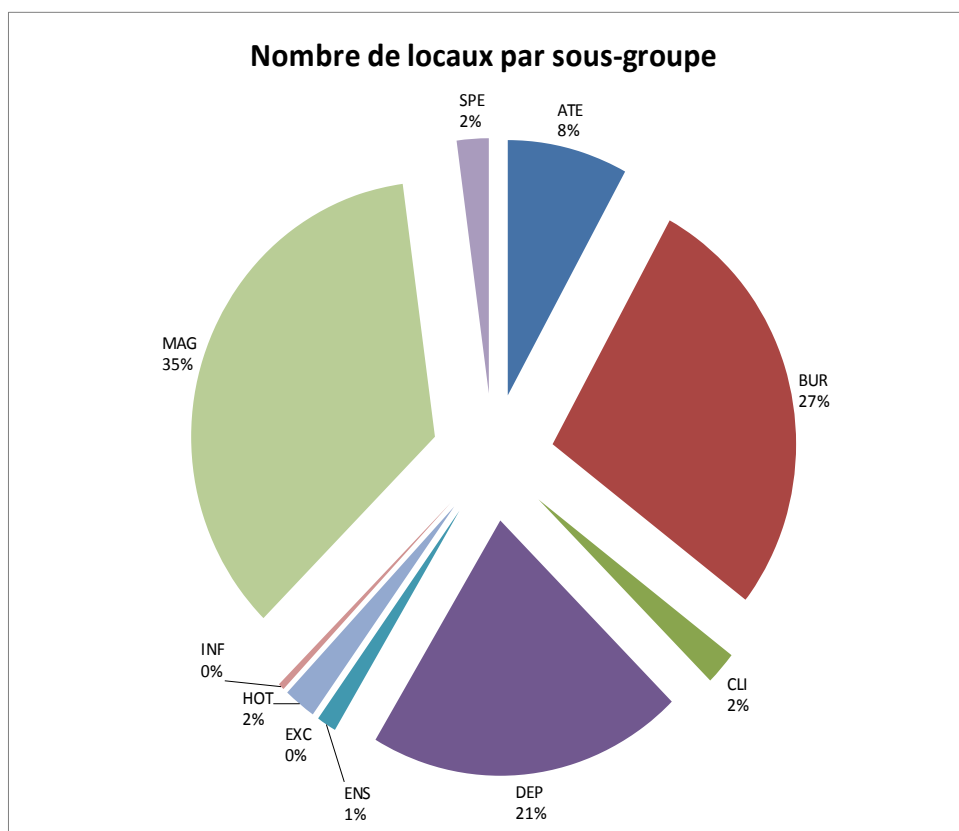
a) Présentation des résultats toutes catégories de locaux confondues

Sur ce département, dont le nombre de locaux dans le panel des départements étudiés est très important (après Paris), le nombre de locaux dont la cotisation baisse est plus important que le nombre de locaux dont la cotisation augmente.

	Nombre de locaux	Total des locaux dont la cotisation augmente (en nombre)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en nombre)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en %)
TOTAL	73 498	35 587	48,4	37 911	51,6

b) Présentation des résultats par sous-groupe

X Nombre de locaux par sous-groupe :



Tout comme au niveau national, les sous-groupes MAG, BUR, DEP et ATE représentent l'écrasante majorité des locaux, à savoir : 92% d'entre eux.

X Les gagnants et les perdants par sous-groupe :

Sous-groupe		Evolution moyenne de cotisation (en %)	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population totale (en %)
SPE	Établissements de spectacles, de sports et loisirs et autres locaux assimilables	-36,9	1 553	2,1
IND	Établissements industriels n'étant pas évalués selon la méthode comptable	-29,0	314	0,4
ENS	Établissements d'enseignement et locaux assimilables	-14,3	959	1,3
ATE	Ateliers et autres locaux assimilables	-11,5	5 870	8,0
MAG	Magasins et lieux de vente	-4,4	26 058	35,5
HOT	Hôtels et locaux assimilables	4,3	1 584	2,2
BUR	Bureaux et locaux assimilables	5,0	20 182	27,5
DEP	Lieux de dépôt ou de stockage et parcs de stationnement	6,7	15 418	21,0
EXC	Locaux exceptionnels	20,7	5	0,0
CLI	Cliniques et établissements du secteur sanitaire et social	40,9	1 555	2,1
TOTAL			73 498	100,0

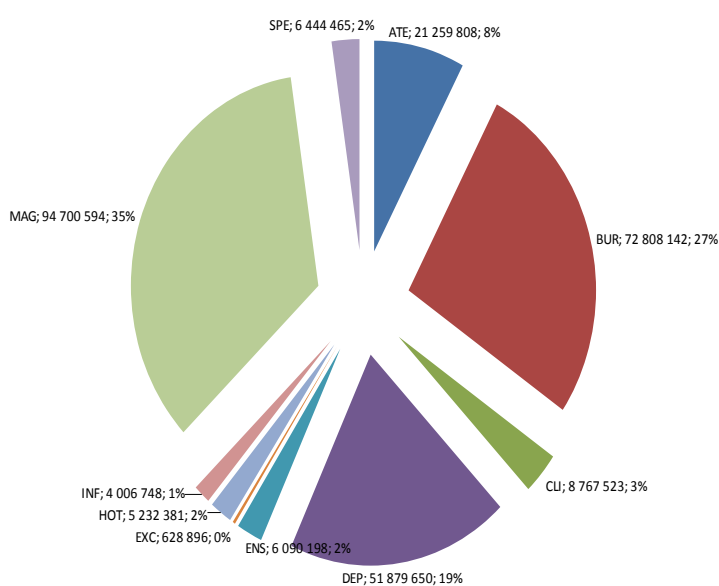
On retrouve 3 des 5 sous-groupes « gagnants » observés au niveau national (IND, ATE et MAG), dans des proportions plus importantes s'agissant des IND et ATE, sensiblement identiques s'agissant des MAG. La catégorie des BUR, « gagnante » au niveau national, est perdante dans ce département et la catégorie des CLI, tout comme au niveau national est l'une des catégories les plus perdantes.

La catégorie la plus perdante est celle des locaux exceptionnels (EXC1), avec 40,9 % d'augmentation : à tempérer toutefois au vu du très faible nombre de locaux concernés (5 au total).

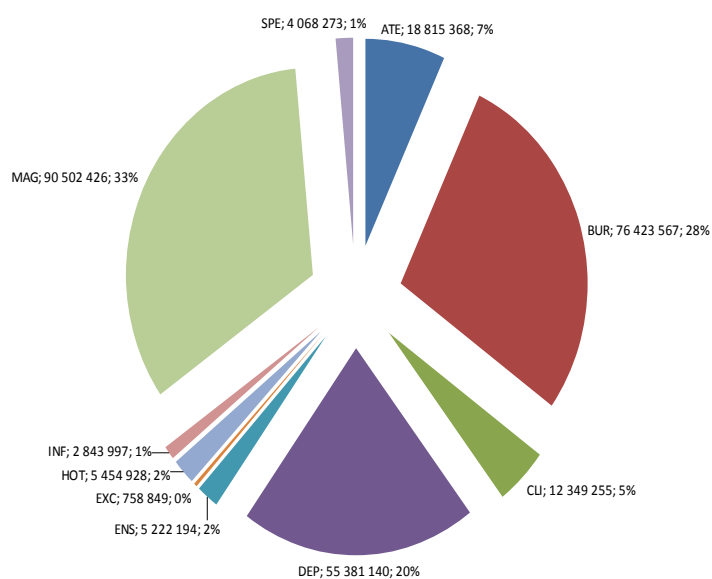
X Les cotisations (avant et après la réforme) de chaque sous-groupe :

Sous-groupe	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population totale (en %)	Total des cotisations avant réforme (en €)	Poids des cotisation avant réforme dans la cotisation totale (en %)	Total des cotisations après réforme (en €)	Poids des cotisation avant réforme dans la cotisation totale (en %)
Ateliers et autres locaux assimilables (ATE)	5 870	8,0	21 259 808	7,8	18 815 368	6,9
Bureaux et locaux divers assimilables (BUR)	20 182	27,5	72 808 142	26,8	76 423 567	28,1
Cliniques et établissements du secteur sanitaire et social (CLI)	1 555	2,1	8 767 523	3,2	12 349 255	4,5
Lieux de dépôt ou de stockage et parcs de stationnement (DEP)	15 418	21,0	51 879 650	19,1	55 381 140	20,4
Etablissements d'enseignement et locaux assimilables (ENS)	959	1,3	6 090 198	2,2	5 222 194	1,9
Locaux exceptionnels (EXC)	5	0,0	628 896	0,2	758 849	0,3
Hôtels et locaux assimilables (HOT)	1 584	2,2	5 232 381	1,9	5 454 928	2,0
Etablissements industriels n'étant pas évalués selon la méthode comptable (IND)	314	0,4	4 006 748	1,5	2 843 997	1,0
Magasins et lieux de vente (MAG)	26 058	35,5	94 700 594	34,8	90 502 426	33,3
Etablissements de spectacles, de sports et loisirs et autres locaux assimilables (SPE)	1 553	2,1	6 444 465	2,4	4 068 273	1,5
TOTAL	73 498	100	271 818 405	100	271 819 997	100

Total des cotisations avant réforme par sous-groupe



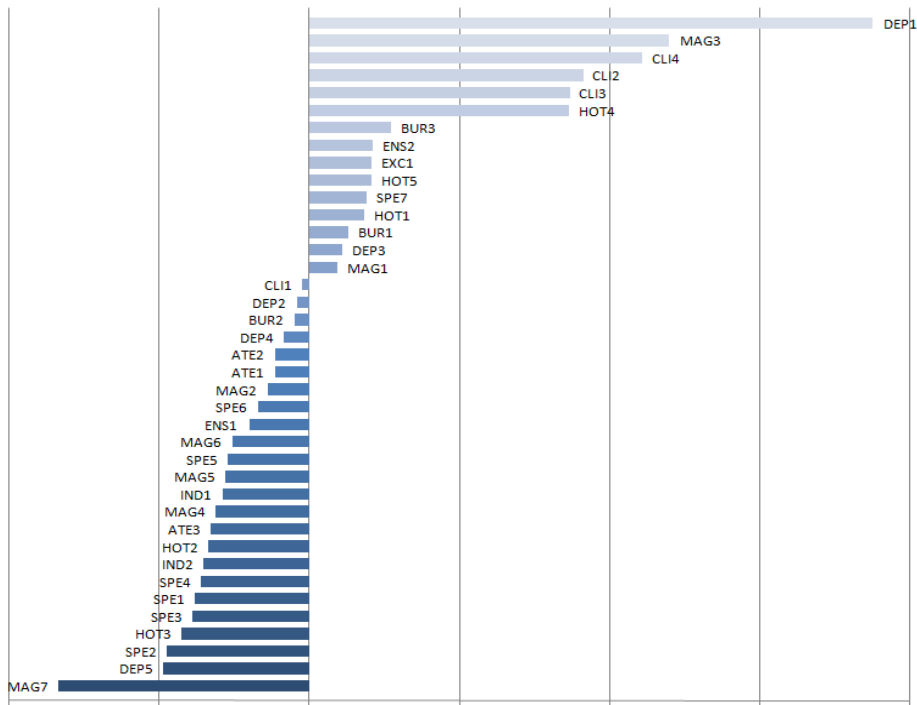
Total des cotisations après réforme par sous-groupe



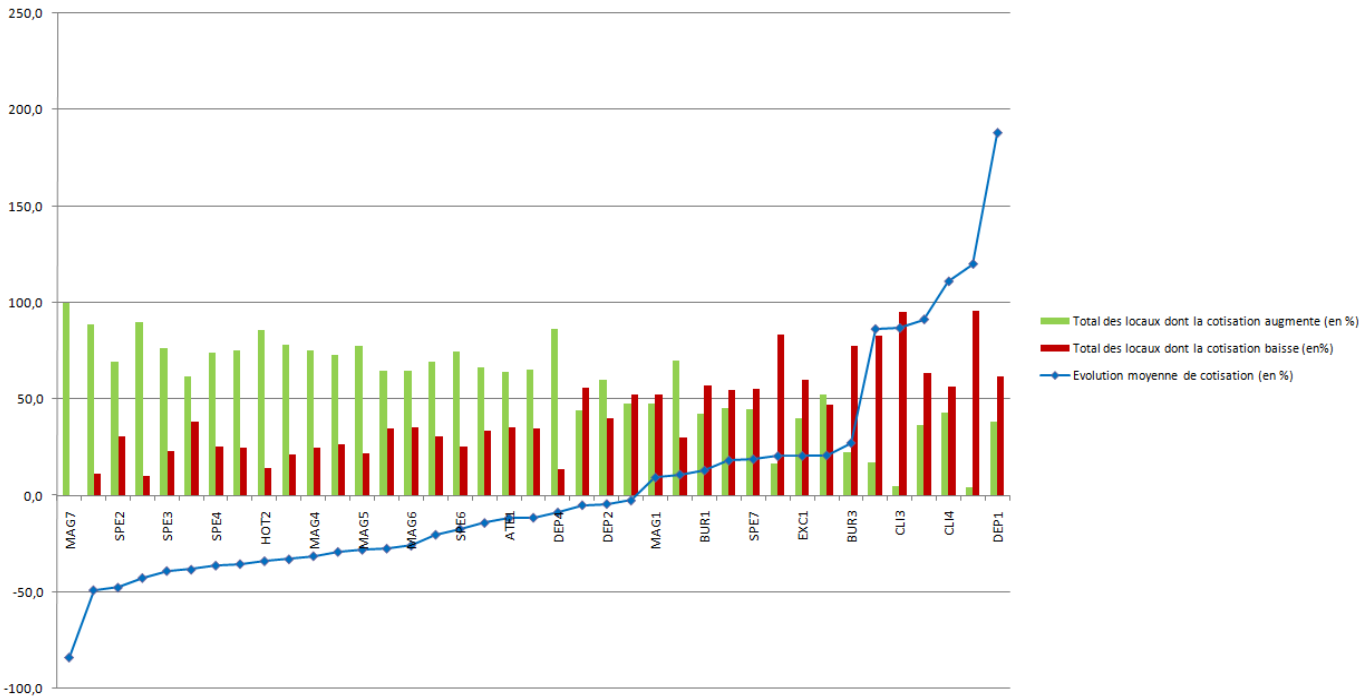
c) Présentation des résultats par catégorie de locaux

X Les résultats toutes catégories confondues :

Evolution moyenne de cotisation (en %)



Evolution moyenne de cotisation et poids des gagnants et perdants dans chacune des catégories



Catégorie	Nombre de locaux	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Evolution moyenne de cotisation (€)	Poids des locaux dans la population totale (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en%)
MAG7	114	-83,7	-3 340	0,2	0,0	100,0
DEP5	411	-48,8	-2 605	0,6	11,4	88,6
SPE2	185	-47,5	-7 295	0,3	30,8	69,2
HOT3	107	-42,5	-2 882	0,1	10,3	89,7
SPE3	249	-38,9	-2 231	0,3	23,3	76,7
SPE1	144	-38,2	-3 405	0,2	38,2	61,8
SPE4	39	-36,1	-869	0,1	25,6	74,4
IND2	8	-35,3	-761	0,0	25,0	75,0
HOT2	223	-33,8	-3 133	0,3	14,3	85,7
ATE3	51	-32,8	-645	0,1	21,6	78,4
MAG4	1 788	-31,2	-4 853	2,4	24,9	75,1
IND1	306	-29,0	-3 780	0,4	26,8	73,2
MAG5	199	-27,9	-31 864	0,3	22,1	77,9
SPE5	60	-27,3	-280	0,1	35,0	65,0
MAG6	361	-25,8	-856	0,5	233,0	64,5
ENS1	750	-20,1	-1 399	1,0	30,5	69,5
SPE6	98	-17,2	-338	0,1	25,5	74,5
MAG2	785	-14,0	-279	1,1	33,8	66,2
ATE1	3 489	-11,5	-244	4,7	35,6	64,4
ATE2	2 330	-11,3	-669	3,2	34,9	65,1
DEP4	3 792	-8,6	-79	5,2	13,8	86,2
BUR2	4 712	-4,8	-357	6,4	55,8	44,2
DEP2	6 883	-4,2	-246	9,4	40,0	60,0
CLI1	92	-2,4	-1 234	0,1	52,2	47,8
MAG1	20 747	9,5	155	28,2	52,4	47,6
DEP3	3 600	11,0	65	4,9	29,9	70,1
BUR1	14 736	13,2	312	20,0	57,4	42,6
HOT1	22	18,3	7 021	0,0	54,5	45,5
SPE7	778	19,0	132	1,1	55,1	44,9
HOT5	777	20,6	122	1,1	83,3	16,7
EXC1	5	20,7	25 991	0,0	60,0	40,0
ENS2	209	21,0	868	0,3	47,4	52,6
BUR3	734	27,4	955	1,0	77,7	22,3
HOT4	455	86,4	2 154	0,6	82,6	17,4
CLI3	545	86,9	2 662	0,7	95,2	4,8
CLI2	858	91,4	2 248	1,2	63,6	36,4
CLI4	60	111,1	5 257	0,1	56,7	43,3
MAG3	2 064	120,1	4 122	2,8	95,6	4,4
DEP1	732	188,0	8 653	1,0	61,9	38,1
TOTAL	73 498	0,0	0	100	48,4	51,6

X Zoom sur les résultats par catégories pour certains sous-groupes :

Il s'agit de présenter les résultats des 4 sous-groupes les plus représentés, le sous-groupe le plus « perdant » et le sous-groupe le plus « gagnant ».

Pour le sous-groupe des MAG :

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population du sous-groupe (en %)	Evolution moyenne de cotisation (€)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en%)
MAG1	20 747	79,6	155	9,5	52,4	47,6
MAG2	785	3,0	-279	-14,0	33,8	66,2
MAG3	2 064	7,9	4 122	120,1	95,6	4,4
MAG4	1 788	6,9	-4 853	-31,2	24,9	75,1
MAG5	199	0,8	-31 864	-27,9	22,1	77,9
MAG6	361	1,4	-856	-25,8	35,5	64,5
MAG7	114	0,4	-3 340	-83,7	0,0	100,0
TOTAL MAG	26 058	100,0	-161	-4,4	52,6	47,4

La baisse moyenne de cotisation de la catégorie des MAG5 (et MAG4) est très importante, ce qui induit le caractère globalement « gagnant » des locaux MAG au sein de ce département, malgré la forte hausse des MAG3 (+120,1% en moyenne).

A noter la forte baisse des MAG7, catégorie qui est la plus gagnante sur ce département, avec une évolution de cotisation moyenne en montant très élevée (- 3 340 €), et un caractère systématique de diminution de cotisation pour l'ensemble des locaux (100 % des locaux voient leur cotisation baisser).

Après analyse, il s'avère que cette baisse systématique est la conséquence d'un tarif révisé faible fixé pour la catégorie (12,2 € / m² pour l'ensemble des secteurs du département). Ce tarif, qui est largement plus faible que les tarifs actuellement utilisés en contexte 70, induit des VL révisées brutes plus faibles que les VL en système 70 actualisées et revalorisées pour 2014.

Pour le sous-groupe des BUR :

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population du sous-groupe (en %)	Evolution moyenne de cotisation (€)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en%)
BUR1	14 736	73,0	312	13,2	57,4	42,6
BUR2	4 712	23,3	-357	-4,8	55,8	44,2
BUR3	734	3,6	955	27,4	77,7	22,3
TOTAL BUR	20 182	100,0	179	5,0	57,7	42,3

La catégorie BUR1 perd dans ce département, alors qu'au niveau national elle enregistre une légère baisse de cotisation (-0,6 %).

En outre, la catégorie BUR3 enregistre une hausse plus marquée qu'au niveau national (27,4 % au lieu de 17,2%).

Pour le sous-groupe des DEP :

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population du sous-groupe (en %)	Evolution moyenne de cotisation (€)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en%)
DEP1	732	4,7	8 653	188,0	61,9	38,1
DEP2	6 883	44,6	-246	-4,2	40,0	60,0
DEP3	3 600	23,3	65	11,0	29,9	70,1
DEP4	3 792	24,6	-79	-8,6	13,8	86,2
DEP5	411	2,7	-2 605	-48,8	11,4	88,6
TOTAL DEP	15 418	100,0	227	6,7	31,5	68,5

Le constat sur l'ensemble du sous-groupe est conforme au constat national, pour autant des particularismes apparaissent :

- la catégorie DEP4 enregistre une baisse de cotisation moyenne (-8,6%) alors qu'au niveau national elle enregistre une hausse de cotisation de 39,6 % ;
- la catégorie DEP3 enregistre une hausse beaucoup moins marquée qu'au niveau national (11 % au lieu de 70,6%) ;
- en revanche la hausse de la catégorie DEP1 est beaucoup plus importante (188 % au lieu de 82,8%).

Pour le sous-groupe des ATE :

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population du sous-groupe (en %)	Evolution moyenne de cotisation (€)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en%)
ATE1	3 489	59,4	-244	-11,5	35,6	64,4
ATE2	2 330	39,7	-669	-11,3	34,9	65,1
ATE3	51	0,9	-645	-32,8	21,6	78,4
TOTAL ATE	5 870	100,0	-416	-11,5	35,2	64,8

La catégorie ATE3, alors qu'elle est perdante au niveau national, enregistre une baisse moyenne de cotisation de 32,8 %.

Pour le sous-groupe des CLI :

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population du sous-groupe (en %)	Evolution moyenne de cotisation (€)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en%)
CLI1	92	5,9	-1 234	-2,4	52,2	47,8
CLI2	858	55,2	2 248	91,4	63,6	36,4
CLI3	545	35,0	2 662	86,9	95,2	4,8
CLI4	60	3,9	5 257	111,1	56,7	43,3
TOTAL CLI	1 555	100,0	2 303	40,9	73,8	26,2

Les résultats pour ce sous-groupe le plus perdant sont globalement conformes au constat national (à l'exception des CLI1 qui enregistrent une légère baisse, alors qu'au niveau national il s'agit d'une légère hausse de 8,9%).

Pour le sous-groupe des SPE :

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population du sous-groupe (en %)	Evolution moyenne de cotisation (€)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en%)
SPE1	144	9,3	-3405	-38,2	38,2	61,8
SPE2	185	11,9	-7295	-47,5	30,8	69,2
SPE3	249	16,0	-2231	-38,9	23,3	76,7
SPE4	39	2,5	-869	-36,1	25,6	74,4
SPE5	60	3,9	-280	-27,3	35,0	65,0
SPE6	98	6,3	-338	-17,2	25,5	74,5
SPE7	778	50,1	132	19	55,1	44,9
SPE	1 553	100,0	-1 530	-36,9	42,2	57,8

Toutes les catégories de ce sous-groupe, qui est le plus gagnant du département du Nord, voient leur cotisation moyenne baisser, à l'exception de la catégorie SPE7 qui enregistre une hausse de 19 %.

Pour le sous-groupe des EXC :

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population totale (en %)	Evolution moyenne de cotisation (€)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en%)
EXC1	5	0,0	25 991	20,7	60,0	40,0

Même si la variation moyenne de cotisation est très déformante du fait du nombre marginal de locaux (5 locaux au total), cette catégorie enregistre une forte évolution, qui en montant représente des enjeux importants (car les VL de ces locaux sont importantes en montant). A noter que les 5 locaux classés en EXC1 sont, en système d'évaluation actuel, tous évalués par appréciation directe (le constat était identique au niveau des Landes).

Parmi les 5 locaux évalués par appréciation directe en contexte révisé, une étude détaillée permet de repérer :

- un local incorrectement pris en charge (il s'agit d'une antenne téléphonique),
- 2 crématoriums, qui enregistrent respectivement des hausses de cotisations très limitées (+5,7 et +4,5 %) ;
- une salle de spectacle, qui enregistre une baisse de cotisation de -21 % ;

- et un complexe cinématographique, qui enregistre une hausse de cotisation de 88 %.

A titre d'illustration, pour le complexe cinématographique qui enregistre une hausse de cotisation de 88 %, le constat est le suivant.

La VL actuelle (réf 1970) est de 123 488 €, soit une VL actualisée et revalorisée pour 2014 de 753 825 €.

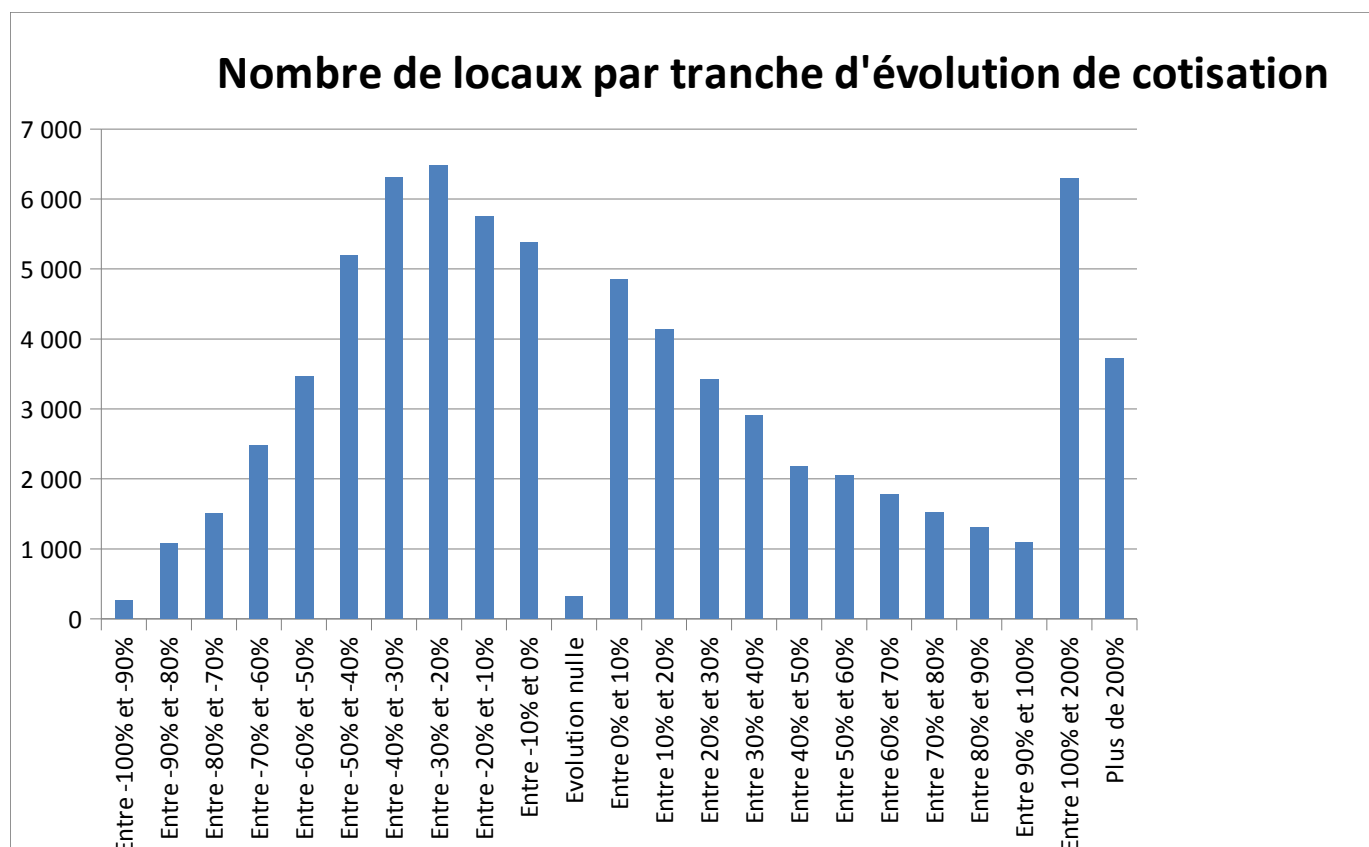
La VL révisée brute, avant neutralisation, est de 4 106 290 €, soit un rapport de 5,44 entre VL révisée et VL 1970 actualisée et revalorisée 2014.

Ce rapport d'évolution de VL (5,44), qui est plus élevé que le rapport moyen constaté sur l'ensemble des locaux du département qui est de 2,99, induit donc une augmentation de cotisation : la VL de ce local augmente « plus vite » que la moyenne des locaux du département.

B - Présentation plus fine des résultats

a) Répartition des gagnants perdants par tranche d'évolution de cotisation

X Au niveau du département :

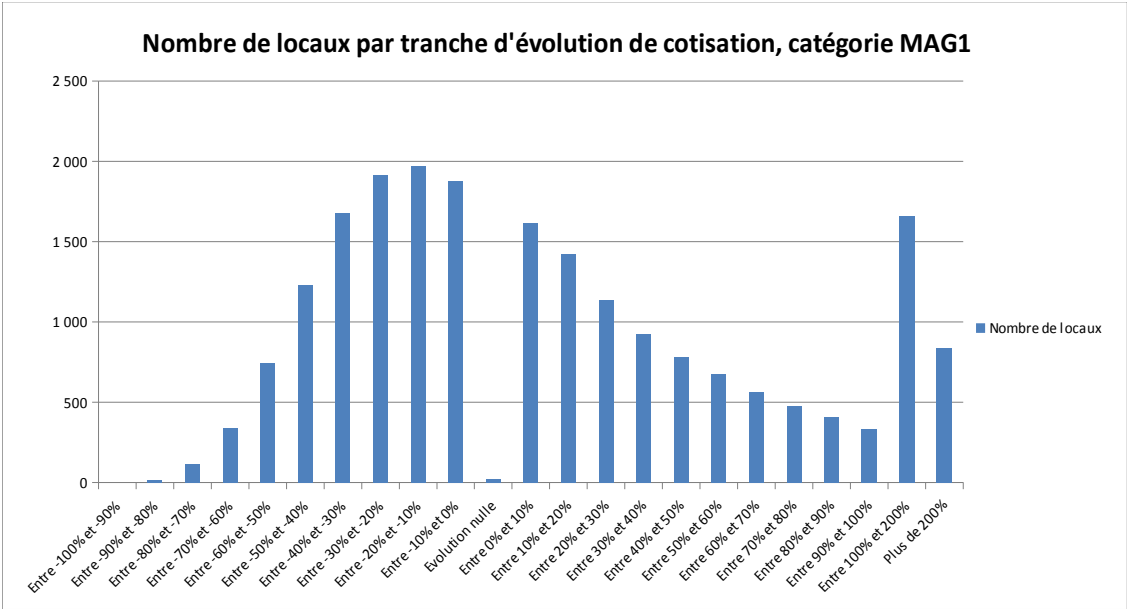


Commentaires : globalement la répartition est conforme à ce qui est observé au niveau national. Une forte concentration des locaux dont la cotisation augmente de moins de 50 % et dont la cotisation baisse de moins de 50 %, et un pic s'agissant des locaux dont les augmentations sont supérieures à 100 %.

Sur ce département, près de 13,7 % des locaux sont concernés par augmentation extrême (augmentation de cotisation supérieure à 100%), taux très similaire à celui de 14 % relevé au niveau national.

X Au niveau des catégories :

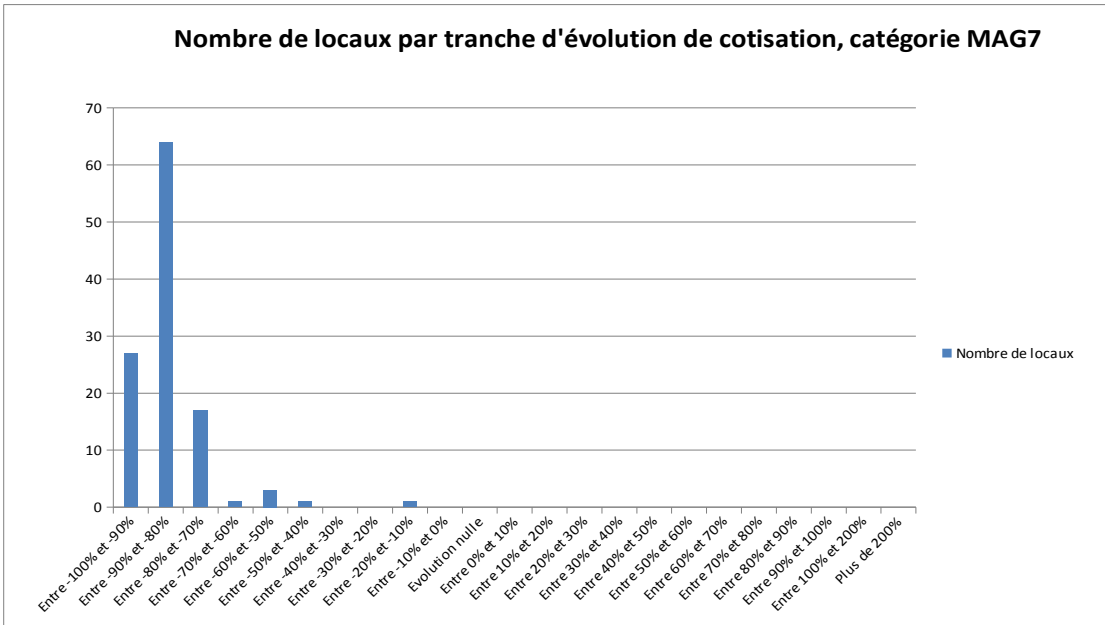
MAG1



Commentaires : 12 % des locaux MAG1 enregistrent des évolutions de cotisation supérieures à 100 % (8 % entre 100 et 200 % d'augmentation, et 4 % au-delà de 100 %).

A noter : ces augmentations représentent, en montant, respectivement 3 465 € et 2 450 € d'augmentation de cotisations.

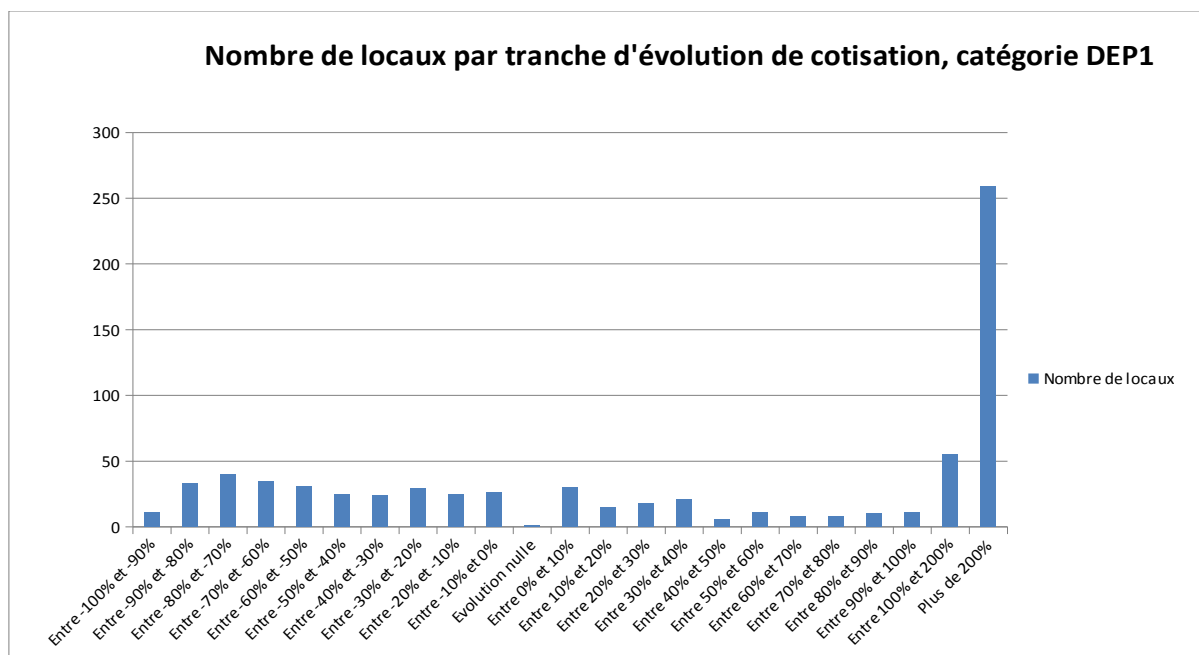
MAG7



Commentaires : la catégorie MAG7 est tout à fait atypique : la totalité des locaux enregistre une baisse de cotisation, et 98,2 % des locaux voient leurs cotisations diminuer de plus de 50 %.

En terme de montant, la variation de cotisation moyenne est de -3 340 €.

DEP1



La forte proportion des augmentations de plus de 200 % est symptomatique (35,4 % des locaux DEP1).

b) répartition des « gagnants-perdants » en fonction de la taille des communes (par nombre d'habitants)

Tranche du nombre communal d'habitants	nombre de locaux	Evolution moyenne de cotisation (en €)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente en %	Total des locaux dont la cotisation baisse en %
Communes de moins de 250 habitants	61	203	28,1	59,0	41,0
Communes de 250 à 499 habitants	572	120	16,9	66,8	33,2
Communes de 500 à 1.999 habitants	4 984	48	2,1	58,4	41,6
Communes de 2.000 à 3.499 habitants	4 916	70	2,2	57,8	42,2
Communes de 3.500 à 4.999 habitants	3 397	-6	-0,2	55,3	44,7
Communes de 5.000 à 9.999 habitants	8 449	61	1,6	54,0	46,0
Communes de 10.000 à 19.999 habitants	9 161	6	0,1	53,4	46,6
Communes de 20.000 à 49.999 habitants	16 300	-85	-2,3	49,1	50,9
Communes de 50.000 à 99.999 habitants	11 714	90	1,9	42,8	57,2
Communes de plus de 100.000 habitants	13 944	-63	-1,8	36,4	63,6
TOTAL	73 498	0	0,0	48,4	51,6

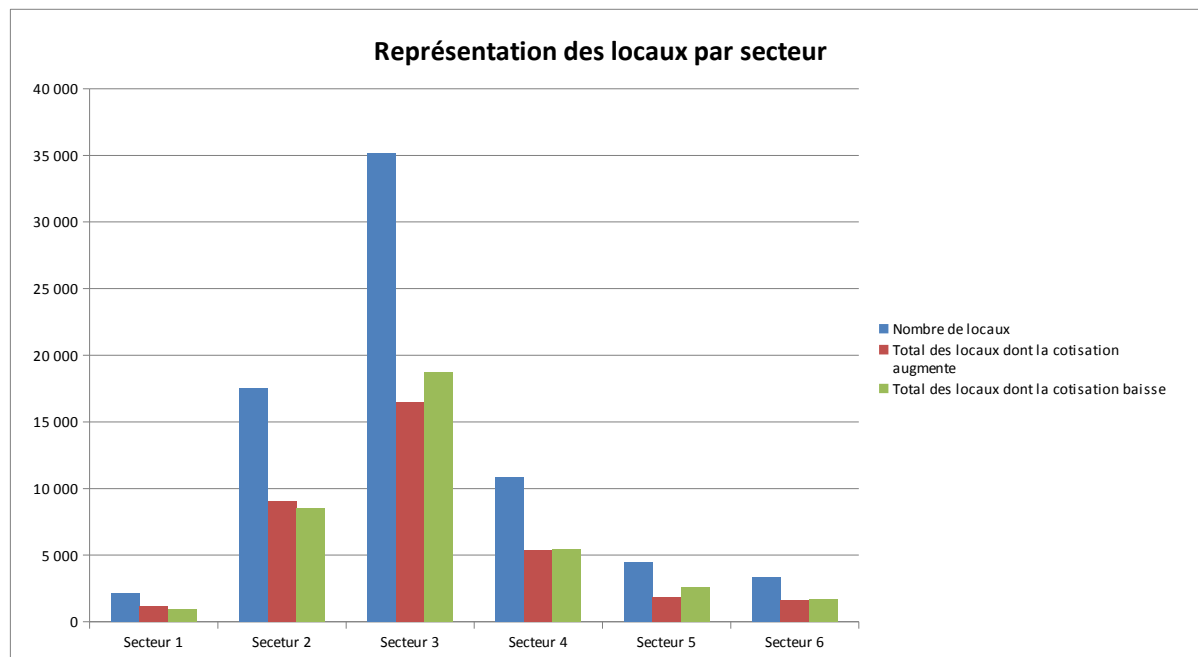
Commentaires : comme au niveau national, les locaux situés dans les plus petites communes sont en moyenne perdants tandis que les locaux situés dans les plus grandes agglomérations gagnent (à l'exception toutefois de la tranche 50 000 à 99 999 habitants, qui sur le Nord est légèrement perdante).

c) répartition des «gagnants- perdants » en fonction de la catégorie socio-professionnelle à laquelle appartient l'exploitant

	Catégorie	Nombre de locaux	Nombre de locaux en %	Evolution moyenne de cotisation (en €)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente en %	Total de locaux dont la cotisation baisse en %
Commerce alimentaire	Debits de boissons	1 479	3,0	224	18,7	62,9	37,1
	Boulangerie et boulangerie-pâtisserie	860	1,8	261	21,2	59,5	40,5
	Com. det. viande & prdt avec viande (ms)	518	1,1	182	15,0	53,1	46,9
	Supermarchés	533	1,1	-6 093	-33,7	20,5	79,5
	Commerce d'alimentation générale	422	0,9	-138	-8,3	48,1	51,9
	Hypermarchés	198	0,4	-15 118	-26,0	39,4	60,6
Santé	Act. reeduc. appareillag. & pedic.-podo.	1 548	3,2	219	33,3	68,5	31,5
	Activité des médecins généralistes	1 429	2,9	192	24,5	68,2	31,8
	Pratique dentaire	671	1,4	286	30,1	70,8	29,2
	Act. des infirmiers et des sages-femmes	671	1,4	75	18,1	58,9	41,1
	Comm. det. produits pharmaceutiques (ms)	940	1,9	-274	-13,0	34,3	65,7
	Activités vétérinaires	192	0,4	793	60,0	79,7	20,3
	Autre activité des médecins spécialistes	448	0,9	104	9,1	51,8	48,2
	Commerces de détail d'optique	421	0,9	285	14,9	47,5	52,5
Soin, beauté	Coiffure	1 647	3,4	78	8,7	48,1	51,9
	Soins de beauté	354	0,7	217	19,1	52,8	47,2
Maroquinerie, textile, cuir	Com. det. habillement en mag. spécialisée	1 486	3,0	375	7,3	53,2	46,8
	Commerce de détail de la chaussure	317	0,7	53	1,4	48,9	51,1
	Blanchisserie-teinturerie de détail	211	0,4	78	8,2	43,1	56,9
	Com. det. articles de sport en mag. spe.	195	0,4	-1 930	-23,7	47,7	52,3
Véhicule	Entretien & répar. véhicule auto. léger	704	1,4	210	7,4	43,0	57,0
	Comm. de voiture & véhicule auto. léger	715	1,5	-561	-7,9	47,0	53,0
Electricité, gaz et autres matériaux	Photocopie & aut. act. spe. sout. bureau	249	0,5	514	23,4	67,1	32,9
	Travaux de menuiserie bois et PVC	461	0,9	38	1,9	45,3	54,7
	Trav. maçon. glé & gros oeuvre bâtiment	363	0,7	169	10,2	50,4	49,6
	Travaux instal. électriq. ds tous locaux	353	0,7	478	16,3	50,1	49,9
	Travaux de peinture et vitrerie	245	0,5	-15	-0,8	41,2	58,8
	Com. gros bois & matériaux construction	247	0,5	324	3,2	50,2	49,8
Restauration et hébergement	Restauration traditionnelle	2 023	4,1	764	31,8	62,9	37,1
	Restauration de type rapide	1 330	2,7	326	17,2	52,5	47,5
	Hôtels et hébergement similaire	354	0,7	-2 207	-23,4	20,9	79,1
Bureaux études	Activités comptables	550	1,1	132	4,7	47,6	52,4
	Agences immobilières	623	1,3	-156	-11,0	40,1	59,9
	Activités juridiques	746	1,5	290	14,7	55,0	45,0
	Act. des agents & courtiers d'assurances	540	1,1	-83	-2,9	48,7	51,3
	Activité de conseil en gestion	492	1,0	-405	-12,4	29,9	70,1
	Activités d'architecture	342	0,7	222	14,0	62,9	37,1
	Ingenierie, études techniques	414	0,8	-384	-9,4	45,9	54,1
	Activités des agences de publicité	237	0,5	-486	-12,7	40,5	59,5
	Conseil en système & logiciel informati.	241	0,5	-1 361	-23,4	38,6	61,4
	Autre activité de soutien aux entr. nca.	207	0,4	-2 123	-22,0	35,7	64,3
Activités liées à l'emploi et à la formation	Formation continue d'adultes	255	0,5	-395	-9,8	30,6	69,4
	Enseignement de la conduite	447	0,9	127	17,8	57,5	42,5
	Activ. des agences de travail temporaire	226	0,5	-439	-16,8	36,3	63,7
Autres commerces et autres activités	Transports routiers de fret interurbains	210	0,4	277	4,4	53,8	46,2
	Commerce de détail de meubles	269	0,6	-2 934	-20,9	38,3	61,7
	Services funéraires	293	0,6	231	12,0	52,2	47,8
	Com. det. fleur plante anim. cie + alim.	540	1,1	-253	-8,3	51,5	48,5

d) Présentation des résultats par secteur locatif homogène

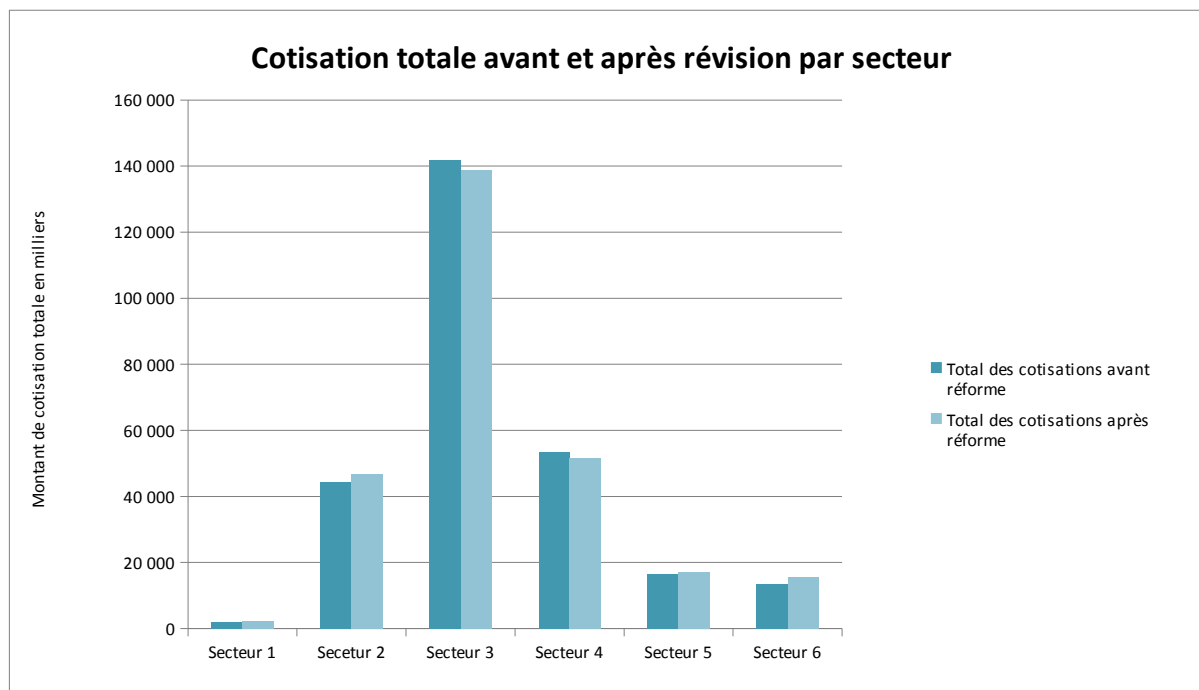
- ***Présentation du nombre de locaux dont la cotisation baisse ou augmente, secteur d'évaluation par secteur d'évaluation***



Le secteur 3 concentre quasiment la moitié des locaux de l'ensemble du département (47,9%).

- ***présentation de la variation de cotisation au niveau de chaque secteur d'évaluation***

Secteur	Nombre de locaux	Nombre de locaux en %	Evolution moyenne de cotisation (en €)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente en %	Total des locaux dont la cotisation baisse en %
Secteur 1	2 113	2,9	9	0,9	54,5	45,5
Secetur 2	17 569	23,9	133	5,3	51,7	48,3
Secteur 3	35 191	47,9	-89	-2,2	46,9	53,1
Secteur 4	10 825	14,7	-173	-3,5	49,6	50,4
Secteur 5	4 459	6,1	106	2,8	41,4	58,6
Secteur 6	3 341	4,5	645	16,2	49,4	50,6



- **présentation de la catégorie la plus représentée, la plus gagnante et la plus perdante au sein de chaque secteur**

Figurent pour chaque secteur, dans le tableau ci-dessous :

- en blanc : la catégorie la plus représentée,
- en vert : la catégorie la plus « gagnante »,
- en jaune : la catégorie la plus « perdante ».

Secteur	Catégorie	Nombre de locaux	Evolution moyenne de cotisation (en €)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente	Total des locaux dont la cotisation baisse
Secteur 1	MAG1	455	10	1,5	50,1	49,9
	BUR2	46	584	110,7	78,3	21,7
	SPE4	2	-708	-85,3	0,0	100,0
Secteur 2	MAG1	5 127	6	0,5	47,0	53,0
	DEP1	340	13 471	287,1	71,5	28,5
	IND2	1	-362	-90,7	0,0	100,0
Secteur 3	MAG1	9 828	39	2,5	48,9	51,1
	DEP1	338	5 625	128,9	53,6	46,4
	MAG7	83	-4 164	-84,0	0,0	100,0
Secteur 4	MAG1	3 066	92	4,5	54,6	45,4
	CLI4	8	28 506	295,6	75,0	25,0
	SPE2	32	-46 775	-80,2	28,1	71,9
Secteur 5	DEP4	1 048	-199	-20,6	18,3	81,7
	CLI3	5	24 512	165,9	80,0	20,0
	IND2	1	-5 102	-93,9	0,0	100,0
Secteur 6	MAG1	1 278	1 788	59,7	89,8	10,2
	HOT4	1	4 781	263,3	100,0	0,0
	ATE2	3	-2 805	-59,9	0,0	100,0

e) Présentation des résultats de certaines communes

LILLE (184 647 habitants)

Tranche : Plus de 100 000 habitants

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population de locaux la commune en %	Evolution moyenne de cotisation (en €)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente en %	Total des locaux dont la cotisation baisse en %
MAG7	93	0,7	-3 520	-85,6	0,0	100,0
DEP3	1 154	8,3	-269	-74,3	2,1	97,9
DEP1	29	0,2	-6 828	-65,8	31,0	69,0
DEP5	19	0,1	-6 565	-54,7	5,3	94,7
ATE2	109	0,8	-3 116	-46,4	21,1	78,9
MAG6	19	0,1	-929	-28,9	15,8	84,2
IND1	18	0,1	-2 444	-27,6	22,2	77,8
SPE3	33	0,2	-2 396	-25,6	27,3	72,7
MAG2	97	0,7	-624	-25,5	24,7	75,3
BUR2	807	5,8	-2 792	-25,1	27,0	73,0
HOT3	10	0,1	-1 891	-24,6	10,0	90,0
ATE1	281	2,0	-517	-23,4	21,7	78,3
DEP4	2 784	20,0	-150	-20,6	9,6	90,4
SPE6	19	0,1	-506	-17,7	26,3	73,7
HOT2	113	0,8	-536	-11,6	15,0	85,0
BUR1	2 709	19,4	-396	-10,7	39,5	60,5
MAG5	26	0,2	-14 973	-10,5	38,5	61,5
ENS2	44	0,3	-833	-10,3	40,9	59,1
SPE1	37	0,3	-546	-9,3	40,5	59,5
MAG4	161	1,2	-1 055	-6,1	40,4	59,6
ENS1	131	0,9	-398	-4,3	36,6	63,4
ATE3	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
IND2	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
SPE4	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
SPE5	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
CLI1	14	0,1	4 302	4,0	42,9	57,1
SPE2	26	0,2	220	4,5	23,1	76,9
BUR3	79	0,6	191	5,4	51,9	48,1
DEP2	531	3,8	601	14,3	24,7	75,3
HOT5	385	2,8	72	16,8	71,7	28,3
EXC1	2	0,0	63 747	22,3	50,0	50,0
MAG1	3 696	26,5	610	26,8	62,7	37,3
CLI2	99	0,7	968	36,4	51,5	48,5
HOT1	13	0,1	14 928	43,1	76,9	23,1
HOT4	75	0,5	2 701	67,8	57,3	42,7
CLI4	5	0,0	15 312	77,1	60,0	40,0
SPE7	55	0,4	1 731	86,4	49,1	50,9
CLI3	17	0,1	12 867	94,2	88,2	11,8
MAG3	254	1,8	6 212	157,5	99,6	0,4
TOTAL	13 944	100,0	-63	-1,8	36,4	63,6

VALENCIENNES (41 251 habitants)

Tranche : entre 20 000 et 49 999 habitants

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population de locaux la commune en %	Evolution moyenne de cotisation (en €)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente en %	Total des locaux dont la cotisation baisse en %
ATE3	1	0,0	-29 618	-71,8	0,0	100,0
SPE2	9	0,4	-2 813	-65,2	0,0	100,0
DEP5	4	0,2	-2 846	-58,6	0,0	100,0
SPE3	6	0,2	-5 204	-48,6	16,7	83,3
ENS2	5	0,2	-1 571	-44,4	0,0	100,0
MAG4	55	2,3	-7 068	-39,7	18,2	81,8
ENS1	31	1,3	-3 315	-39,5	12,9	87,1
MAG6	12	0,5	-1 218	-37,2	16,7	83,3
ATE1	53	2,2	-1 099	-33,7	15,1	84,9
HOT3	7	0,3	-969	-31,3	14,3	85,7
MAG2	27	1,1	-839	-31,3	22,2	77,8
SPE1	6	0,2	-4 553	-27,0	16,7	83,3
HOT2	14	0,6	-1 191	-25,8	0,0	100,0
SPE6	3	0,1	-499	-24,5	0,0	100,0
MAG5	4	0,2	-14 275	-17,0	25,0	75,0
ATE2	34	1,4	-1 634	-16,0	14,7	85,3
IND1	1	0,0	-7 234	-15,4	0,0	100,0
DEP4	71	2,9	-109	-10,9	31,0	69,0
MAG1	938	38,9	-177	-8,7	41,3	58,7
BUR2	189	7,8	-320	-8,2	43,9	56,1
CLI4	1	0,0	-553	-7,4	0,0	100,0
DEP2	95	3,9	-264	-6,0	36,8	63,2
SPE7	15	0,6	-155	-5,8	46,7	53,3
EXC1	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
IND2	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
MAG7	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
SPE4	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
SPE5	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
CLI1	2	0,1	6 346	6,6	50,0	50,0
BUR1	580	24,0	563	20,9	52,1	47,9
BUR3	25	1,0	1 555	27,6	76,0	24,0
HOT1	1	0,0	12 282	32,6	100,0	0,0
DEP3	30	1,2	1 000	37,5	43,3	56,7
HOT4	21	0,9	1 144	42,1	66,7	33,3
HOT5	77	3,2	220	46,0	85,7	14,3
MAG3	71	2,9	1 925	48,1	98,6	1,4
CLI2	7	0,3	1 699	60,9	42,9	57,1
CLI3	6	0,2	7 579	95,3	100,0	0,0
DEP1	11	0,5	1 352	143,5	72,7	27,3
TOTAL	2 412	100,0	-189	-5,5	44,6	55,4

LOURCHES (3 781 habitants)

Tranche : entre 2 000 et 4 999 habitants

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population de locaux la commune en %	Evolution moyenne de cotisation (en €)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente en %	Total des locaux dont la cotisation baisse en %
DEP5	1	1,9	-229	-85,8	0,0	100,0
DEP1	2	3,8	-1 939	-71,4	0,0	100,0
MAG4	2	3,8	-8 322	-50,4	0,0	100,0
DEP2	5	9,6	-155	-22,9	0,0	100,0
MAG1	19	36,5	-134	-13,6	42,1	57,9
MAG6	1	1,9	-77	-4,6	0,0	100,0
IND1	1	1,9	-145	-1,7	0,0	100,0
ATE3	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
BUR2	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
BUR3	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
CLI1	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
CLI2	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
CLI4	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
DEP3	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
ENS1	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
EXC1	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
HOT1	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
HOT2	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
HOT3	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
HOT4	1	1,9	0	0,0	100,0	0,0
HOT5	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
IND2	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
MAG2	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
MAG3	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
MAG5	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
MAG7	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
SPE1	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
SPE2	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
SPE3	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
SPE4	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
SPE5	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
SPE6	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
SPE7	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
ATE1	6	11,5	42	3,4	33,3	66,7
DEP4	2	3,8	86	5,8	50,0	50,0
ENS2	1	1,9	16	10,4	100,0	0,0
CLI3	1	1,9	8 035	112,2	100,0	0,0
ATE2	2	3,8	3 269	140,2	50,0	50,0
BUR1	8	15,4	1 021	276,2	100,0	0,0
TOTAL	52	100,0	-22	-1,2	44,2	55,8

C. Présentation de quelques résultats sur un panel de locaux

Les résultats par catégorie permettent de constater des situations très contrastées. Une catégorie est « perdante » ou « gagnante » en raison de la différence entre la valeur locative 70 et la valeur locative révisée.

Les locaux dont la VL révisée augmente peu - au regard de l'augmentation moyenne des autres locaux professionnels - voient leur cotisation révisée baisser par rapport à la cotisation actuelle du fait de l'application du coefficient de neutralisation (voir point 1).

Par ailleurs, l'étude fine de quelques cas (voir point 2) illustre les raisons pour lesquelles il est constaté une différence importante entre la valeur locative 70 et la valeur locative révisée.

a) Illustrations de l'impact du coefficient de neutralisation sur le caractère « gagnant » ou « perdant » de certaines catégories de locaux

Sur l'ensemble des locaux étudiés au sein du département du Nord, **le ratio moyen** entre la valeur locative 70 (actualisée et revalorisée 2014) et la valeur locative révisée **est de 2,99**.

C'est au regard de cette valeur pivot et en raison de l'application du mécanisme de neutralisation que va se jouer la répartition des « gagnants » et « perdants » : dès lors que la valeur locative d'un local évolue plus vite que ce coefficient moyen il sera « perdant » à la réforme et inversement.

Exemples :

Catégorie	Nombre de locaux	Valeurs locatives moyennes		Détails sur la composition des VL				Ratio pour la catégorie (= VL révisée/ VL 70 actualisée et revalorisée 2014)	Évolution moyenne de cotisation (%)	Gagnant Perdant
				Écart de tarifs constaté entre évaluation 70 et évaluation révision			Écart de surface pondérée constaté entre évaluation 70 et évaluation révisée (%)			
		VL 1970 moyenne (actualisée et revalorisée pour 2014)	VL révisée moyenn e	Tarif moyen 1970 (actualisé et revalorisé pour 2014)	Tarif moyen révisé	Évolution de tarif (%)				
MAG7	114	13 328	6 059	27	12,20	- 45 %	+1 %	0,45	- 83,7 %	gagnant
DEP5	411	19 384	30 313	38,67	43,60	+12,74 %	+ 38,6 %	1,56	- 48,8 %	gagnant
SPE2	185	49 351	94 297	34,99	35,61	+1 %	+ 87,7 %	1,91	- 47,5 %	gagnant
IND2	8	8 994	16 814	4,22	3,87	- 10 %	+103 %	1,87	- 35,3 %	gagnant
DEP4	3792	3 013	8 053	23,63	52,4	+121 %	+ 20,5 %	2,67	- 8,6 %	gagnant
DEP1	732	17 235	222 117	2,09	16,03	+668 %	+67,7 %	12,89	+ 188 %	Perdant
MAG3	2064	11 229	69 197	76,16	464,82	+510 %	+ 0,9 %	6,16	+120 %	Perdant
HOT1	22	127 842	435 669	53,46	149,66	+179 %	+ 21,7 %	3,41	+ 18,3 %	Perdant
BUR1	14 736	8 106	26 365	48,45	145,48	+ 200 %	+8,3 %	3,25	+13,2 %	Perdant
MAG1	20 747	5 399	17 692	53,11	157,88	+197 %	+10,2 %	3,28	+9,5 %	Perdant

Pour information : le tarif moyen 70 a été estimé à partir des informations suivantes : montant de la VL 1970 et surface pondérée connue dans l'application MAJIC

Commentaires :

Les **DEP 1** sont grands perdants en raison d'une variation de tarif très importante entre tarif actuel moyen

et tarif révisé (+668 %), cumulé avec des écarts de surfaces entre les deux systèmes d'évaluation très importants (+67,7 %).

Les **MAG 7** dont les surfaces sont quasiment inchangées en moyenne, et dont les tarifs augmentent peu, sont « grands gagnants » dans le Nord, du fait de l'application du coefficient de neutralisation.

- **Illustrations fines des raisons pour lesquelles il existe des écarts de valeur locative (écarts de surface, écart de tarifs)**

SPE2 : Établissements ou terrains affectés à la pratique d'un sport ou à usage de spectacles sportifs

Catégorie	Commune	secteur tarifaire	Nature de l'activité	Surface pondérée 70	Surface pondérée révisée	Tarif 70 (valeur 2014 en €/m2)	Tarif révisé (€/m2)	Evolution de cotisation
SPE2	Lille	3	Piste de karting	1 259	18 642	10	37,4	1830%
	Dechy	3	Gestion d'installations sportives	1400	1807	67	37,4	-74%
	Croix	3	Salle de sport	1734	1718	9,76	37,4	43%

Commentaires :

La piste de karting voit sa surface pondérée très nettement augmenter (coefficient multiplicateur de 15). Il est manifeste que les biens déclarés en système 70 ne correspondent pas à ceux déclarés en système révisé, car les surfaces ne subissent aucune pondération dans aucun des 2 systèmes. Une analyse doit donc être menée pour identifier soit une minoration des surfaces actuellement imposées soit une majoration des surfaces déclarées en système révisé. Seul un retour vers le propriétaire de la part des services locaux de la DGFIP permettra d'identifier s'il s'agit d'une minoration des surfaces actuellement imposées ou d'une erreur déclarative en contexte révisé.

Ceci conduit à une augmentation extrêmement importante de la cotisation (+ 1830 %).

S'agissant de l'évaluation du local sur la commune de Dechy, la surface pondérée augmente mais en faible proportion. En revanche, le tarif 70 du local (valeur 2014) est sensiblement plus élevé que le tarif révisé. En conséquence, ce local voit sa cotisation baisser nettement (-74%).

A noter que les surfaces actuelles sont vraisemblablement minorées, car la surface réelle en système 70 est plus faible que celle en système révisé. Une vérification des éléments imposés en système actuel est nécessaire.

Enfin, s'agissant de la salle de sport située sur Croix, on constate un effet « grandes surfaces » : les surfaces pondérées en système 70 et révisé sont identiques, le local-type utilisé pour l'évaluation est représentatif. C'est l'évolution de tarif qui induit l'évolution de cotisation importante (+43%), sachant que le tarif révisé a été déterminé vraisemblablement sur la base de locaux de superficie peu élevée (salle de gym,...), et que l'application de ce tarif à des surfaces importantes induit une variation de cotisation importante. Ce cas illustre les situations pour lesquelles un abattement sur les grandes surfaces semblerait opportun (cf. titre 4).

IND2 : Carrières et établissements assimilables

Catégorie	Commune	secteur tarifaire	Nature de l'activité	Surface pondérée 70	Surface pondérée révisée	Tarif 70 (valeur 2014 en €/m2)	Tarif révisé (€/m2)	Evolution de cotisation
IND2	Onnaing	3	Exploitation matériaux	5754	18000	0,91	4,45	436%

La forte augmentation de cotisation de ce local est due essentiellement à la nette augmentation de surface

pondérée révisée entre le système actuel et le système révisé. Les surfaces, qui ne subissent aucune pondération dans aucun des 2 systèmes, sont sans commune mesure en système révisé et en système actuel (18 000 m² contre 5750 m²). Une analyse doit donc être menée pour identifier soit une minoration des surfaces actuellement imposées, soit une majoration des surfaces déclarées en système révisé.

En outre, il s'y ajoute un effet tarif (coefficient multiplicateur de 5).

BUR1 : Locaux à usage de bureaux d'agencement ancien

Catégorie	Commune	secteur tarifaire	Nature de l'activité	Surface pondérée 70	Surface pondérée révisée	Tarif 70 (valeur 2014 en €/m2)	Tarif révisé (€/m2)	Evolution de cotisation
BUR1	Lille	6	Autres intermédiations monétaires	808	1 083	127	187	-32%
	Louvroil	2	Bureaux	2 733	2 217	29,8	127	67%

Commentaires :

Dans ces deux exemples, la variation de cotisation est principalement due à la différence de tarif entre le tarif actuel (70 en valeur 2014) et le tarif révisé.

Le local pour lequel la variation de tarif est la plus forte (de 29,8 € à 127 €) subit par conséquent une forte augmentation de cotisation. En outre, sur ce local il existe vraisemblablement une minoration des surfaces actuellement imposées. A titre d'illustration, la déclaration révisée indique 1752 m² de stationnement non couvert, alors que dans le même temps l'évaluation actuelle ne comporte que 1096 m² de stationnement. Des écarts sont constatés aussi sur les surfaces principales.

En revanche, le local pour lequel la variation de tarif est moindre (de 127 € à 187 €) voit sa cotisation baisser, malgré une légère augmentation de surface pondérée.

F – Les effets du lissage sur les cotisations

a. Toutes catégories confondues

- locaux sans lissage

	Nombre de locaux	Montant total de cotisation avant révision (en €)	Montant total de cotisation après révision (en €)	SANS LISSAGE				
				Nombre de locaux concernés	Nombre de locaux en %	Montant de cotisation avant révision (en €)	Montant de cotisation après révision (en €)	Différence de cotisation avant/après révision pour les locaux non lissés
DEPARTEMENT	73 498	271 818 405	271 819 997	29 385	40,0	42 624 045	42 043 122	-580 923

- locaux faisant l'objet d'un lissage

Locaux et montant total de cotisation concernés par le lissage			Première année		Deuxième année	
Nombre de locaux concernés	Nombre de locaux en %	Montant de cotisation avant révision (en €)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en €)	Montant de cotisation après lissage (en €)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en €)	Montant de cotisation après lissage (en €)
44 113	60,0	229 194 360	116 451	229 310 811	232 967	229 427 327

Troisième année		Quatrième année		Cinquième année	
Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en €)	Montant de cotisation après lissage (en €)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en €)	Montant de cotisation après lissage (en €)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en €)	Montant de cotisation après lissage (en €)
349 483	229 543 843	465 999	229 660 359	582 515	229 776 875

Les principaux enseignements sont les suivants :

- 40 % des locaux ne voient pas leur cotisation lissée, l'augmentation ou la baisse étant inférieure à 10 % et 200 € ; ces locaux sont globalement gagnants à la révision puisque leur cotisation diminue de près de 580 923 €. Cette situation est similaire à celle observée au niveau national.
- 60 % des locaux voient leur cotisation lissée : pour ces locaux la révision induit une augmentation globale annuelle de 116 451 € pendant 5 ans, qui touche 44 113 locaux. De nouveau, ce constat converge avec celui dressé en ce qui concerne le lissage au niveau national : les locaux lissés voient en moyenne leur cotisation augmenter après lissage à l'échelle nationale.

Dans le tableau suivant, figure année par année, pour l'ensemble des locaux, le total des cotisations après révision, la situation des locaux non lissés et celle des locaux lissés.

	Cotisation avant révision (en €)	Cotisation après révision et après lissage (en €)	Impact de la révision sur les locaux non lissés (en €)	Impact révision sur les locaux lissés (en €)	Impact total (en €)
Première année	271 818 405	271 353 933	-580 923	116 451	-464 472
Deuxième année		271 470 449		232 967	-347 956
Troisième année		271 586 965		349 483	-231 440
Quatrième année		271 703 481		465 999	-114 924
Cinquième année		271 819 997		582 515	1 592

Ainsi, les premières années d'entrée en vigueur de la révision, le mécanisme de lissage est globalement favorable aux usagers, dès lors que la cotisation après révision est inférieure à la cotisation avant révision avec un écart allant de -464 472 € la première année jusqu'à 114 924 € la quatrième année ; il s'éteint la cinquième année (avec une différence de seulement 1 592€).

b. Par sous-groupe

- locaux sans lissage

Sous-groupe	Nombre de locaux	Montant total de cotisation avant révision (en €)	Montant total de cotisation après révision (en €)	SANS LISSAGE				
				Nombre de locaux concernés	Nombre de locaux en %	Montant de cotisation avant révision (en €)	Montant de cotisation après révision (en €)	Différence de cotisation avant/après révision pour les locaux non lissés
ATE	5 870	21 259 808	18 815 368	1 891	32,2	3 900 658	3 856 061	-44 597
BUR	20 182	72 808 142	76 423 567	7 931	39,3	12 676 642	12 693 675	17 033
CLI	1 555	8 767 523	12 349 255	651	41,9	688 206	702 568	14 362
DEP	15 418	51 879 650	55 381 140	9 218	59,8	11 047 958	10 588 990	-458 968
ENS	959	6 090 198	5 222 194	214	22,3	950 693	948 859	-1 834
EXC	5	628 896	758 849	2	0,0	57 100	59 872	2 772
HOT	1 584	5 232 381	5 454 928	889	56,1	726 447	739 867	13 420
IND	314	4 006 748	2 843 997	40	12,7	242 259	234 769	-7 490
MAG	26 058	94 700 594	90 502 426	7 842	30,1	12 068 740	11 967 768	-100 972
SPE	1 553	6 444 465	4 068 273	707	45,5	258 930	250 693	-8 237
Total	73 498	271 818 405	271 819 997	29 385	40,0	42 624 045	42 043 122	-580 923

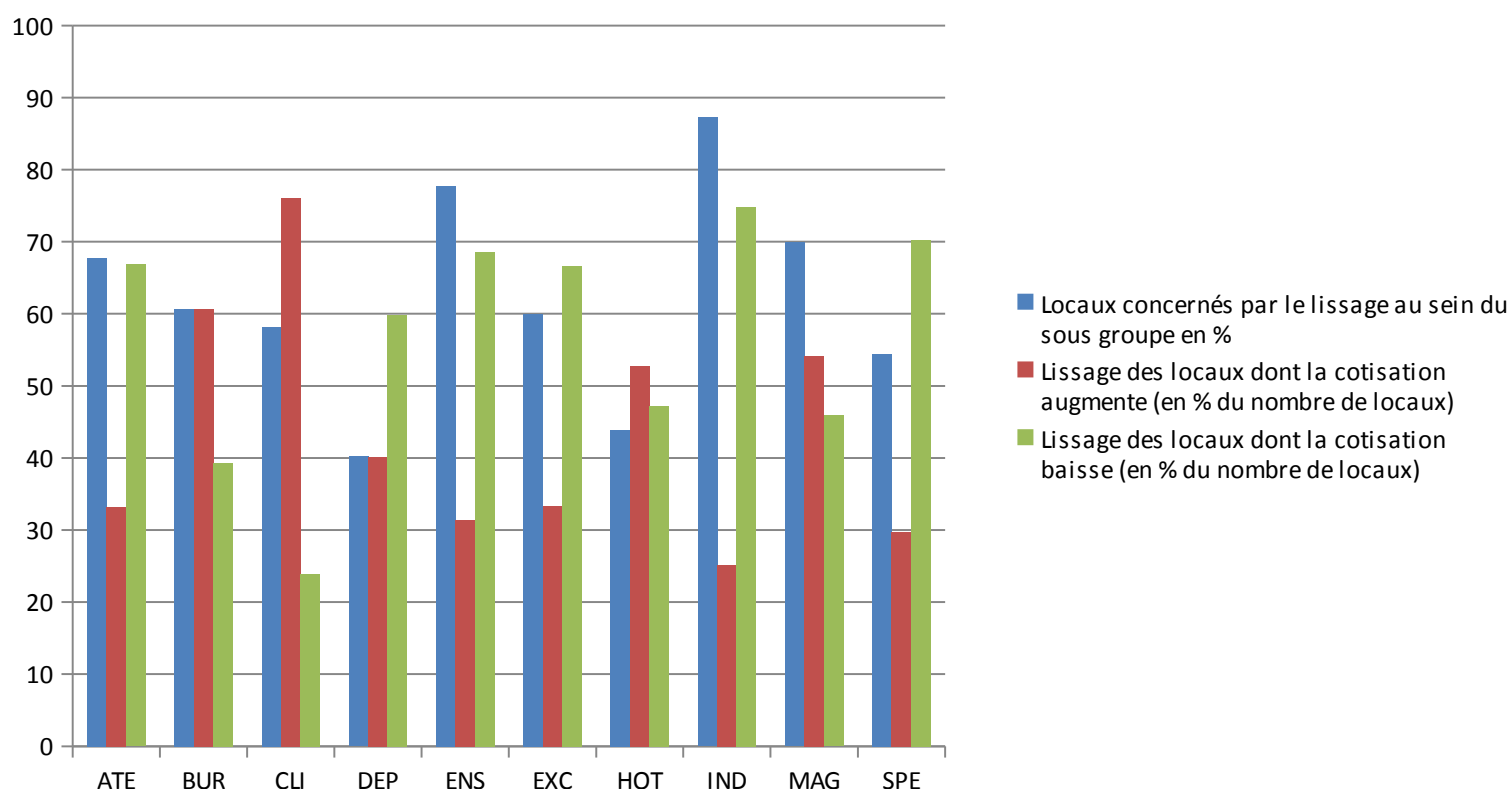
Parmi les locaux non concernés par le lissage, 6 sous-groupes voient globalement leurs cotisations diminuer après révision (ATE, DEP, ENS, IND, MAG et SPE).

- locaux faisant l'objet d'un lissage

Sous-groupe	Locaux et montant total de cotisation concernés par le lissage			Première année		Deuxième année	
	Nombre de locaux concernés	Nombre de locaux en %	Montant de cotisation avant révision (en €)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en €)	Montant de cotisation après lissage (en €)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en €)	Montant de cotisation après lissage (en €)
ATE	3 979	67,8	17 352 738	-478 683	16 874 055	-957 370	16 395 368
BUR	12 251	60,7	60 131 500	719 596	60 851 096	1 439 295	61 570 795
CLI	904	58,1	8 079 317	713 518	8 792 835	1 426 981	9 506 298
DEP	6 200	40,2	40 831 692	792 074	41 623 766	1 584 170	42 415 862
ENS	745	77,7	5 139 505	-173 214	4 966 291	-346 453	4 793 052
EXC	3	0,0	571 796	25 433	597 229	50 870	622 666
HOT	695	43,9	4 505 934	41 859	4 547 793	83 676	4 589 610
IND	274	87,3	3 764 489	-231 053	3 533 436	-462 105	3 302 384
MAG	18 216	69,9	82 631 854	-819 512	81 812 342	-1 638 933	80 992 921
SPE	846	54,5	6 185 535	-473 567	5 711 968	-947 164	5 238 371
Total	44113	60,0	229 194 360	116 451	229 310 811	232 967	229 427 327

Sous-groupe	Troisième année		Quatrième année		Cinquième année	
	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en €)	Montant de cotisation après lissage (en €)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en €)	Montant de cotisation après lissage (en €)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en €)	Montant de cotisation après lissage (en €)
ATE	-1 436 057	15 916 681	-1 914 744	15 437 994	-2 393 431	14 959 307
BUR	2 158 994	62 290 494	2 878 693	63 010 193	3 598 392	63 729 892
CLI	2 140 444	10 219 761	2 853 907	10 933 224	3 567 370	11 646 687
DEP	2 376 266	43 207 958	3 168 362	44 000 054	3 960 458	44 792 150
ENS	-519 692	4 619 813	-692 931	4 446 574	-866 170	4 273 335
EXC	76 307	648 103	101 744	673 540	127 181	698 977
HOT	125 493	4 631 427	167 310	4 673 244	209 127	4 715 061
IND	-693 157	3 071 332	-924 209	2 840 280	-1 155 261	2 609 228
MAG	-2 458 354	80 173 500	-3 277 775	79 354 079	-4 097 196	78 534 658
SPE	-1 420 761	4 764 774	-1 894 358	4 291 177	-2 367 955	3 817 580
Total	349 483	229 543 843	465 999	229 660 359	582 515	229 776 875

Concernant les locaux dont la cotisation est lissée, la moitié des sous-groupes enregistre une augmentation de cotisation suite au lissage (BUR, CLI, DEP, EXC et HOT), l'autre moitié enregistre une baisse (ATE, ENS, IND, MAG, SPE). Cette situation paraît cohérente avec les fortes variations observées supra.



Au sein du sous-groupe des CLI, le lissage concerne majoritairement les locaux dont la cotisation augmente (à 76%).

A contrario, au sein du sous-groupe des SPE, le lissage concerne majoritairement les locaux dont la cotisation diminue (à 70%).

c. Par catégorie

- locaux sans lissage

Catégorie de local	Nombre de locaux	Montant total de cotisation avant révision (en €)	Montant total de cotisation après révision (en €)	SANS LISSAGE				
				Nombre de locaux concernés	Nombre de locaux en %	Montant de cotisation avant révision (en €)	Montant de cotisation après révision (en €)	Différence de cotisation avant/après révision pour les locaux non lissés (en €)
ATE1	3 489	7 400 807	6 547 885	1 279	36,7	1 482 365	1 447 165	-35 200
ATE2	2 330	13 758 766	12 200 132	598	25,7	2 418 293	2 403 370	-14 923
ATE3	51	100 235	67 351	14	27,5	0	5 526	5 526
BUR1	14 736	34 953 734	39 551 133	6 142	41,7	6 654 234	6 678 367	24 133
BUR2	4 712	35 294 285	33 611 397	1 617	34,3	5 560 642	5 540 809	-19 833
BUR3	734	2 560 123	3 261 037	172	23,4	461 766	474 499	12 733
CLI1	92	4 703 683	4 590 178	16	17,4	218 569	224 782	6 213
CLI2	858	2 110 350	4 039 454	274	31,9	202 847	199 439	-3 408
CLI3	545	1 669 679	3 120 402	335	61,5	245 833	257 699	11 866
CLI4	60	283 811	599 221	26	43,3	20 957	20 648	-309
DEP1	732	3 369 005	9 703 009	151	20,6	178 587	178 139	-448
DEP2	6 883	40 755 943	39 059 796	2 498	36,3	9 835 373	9 646 967	-188 406
DEP3	3 600	2 106 879	2 339 232	3 186	88,5	312 776	176 653	-136 123
DEP4	3 792	3 452 543	3 154 549	3 307	87,2	657 270	531 654	-125 616
DEP5	411	2 195 280	1 124 554	76	18,5	63 952	55 577	-8 375
ENS1	750	5 226 932	4 177 527	135	18,0	738 293	732 151	-6 142
ENS2	209	863 266	1 044 667	79	37,8	212 400	216 708	4 308
EXC1	5	628 896	758 849	2	40,0	57 100	59 872	2 772
HOT1	22	846 008	1 000 471	5	22,7	111 013	103 468	-7 545
HOT2	223	2 065 413	1 366 790	25	11,2	222 301	220 893	-1 408
HOT3	107	725 400	417 042	12	11,2	43 807	41 885	-1 922
HOT4	455	1 134 500	2 114 403	165	36,3	115 377	119 234	3 857
HOT5	777	461 060	556 222	682	87,8	233 949	254 387	20 438
IND1	306	3 989 499	2 832 839	39	12,7	240 298	232 956	-7 342
IND2	8	17 249	11 158	1	12,5	1 961	1 813	-148
MAG1	20 747	33 884 431	37 104 952	7 264	35,0	8 228 353	8 202 468	-25 885
MAG2	785	1 559 781	1 340 832	251	32,0	227 378	221 639	-5 739
MAG3	2 064	7 085 052	15 592 677	109	5,3	171 041	179 075	8 034
MAG4	1 788	27 779 296	19 102 744	154	8,6	2 067 826	2 037 766	-30 060
MAG5	199	22 737 560	16 396 572	21	10,6	1 316 629	1 269 681	-46 948
MAG6	361	1 199 633	890 542	40	11,1	56 860	56 740	-120
MAG7	114	454 841	74 107	3	0,0	653	399	-254
SPE1	144	1 284 069	793 733	28	19,4	27 181	27 183	2
SPE2	185	2 843 572	1 494 082	34	18,4	48 632	46 240	-2 392
SPE3	249	1 427 048	871 405	57	22,9	60 613	58 323	-2 290
SPE4	39	93 992	60 105	8	20,5	21 115	21 037	-78
SPE5	60	61 477	44 702	23	38,3	10 890	10 726	-164
SPE6	98	193 200	160 063	32	32,7	19 999	18 537	-1 462
SPE7	778	541 107	644 183	525	67,5	70 500	68 647	-1 853
Total	73 498	271 818 405	271 819 997	29 385	40,0	42 624 045	42 043 122	-580 923

- 11 catégories enregistrent globalement une augmentation de cotisation (sachant que tous les locaux de ces catégories n'augmentent pas pour autant).

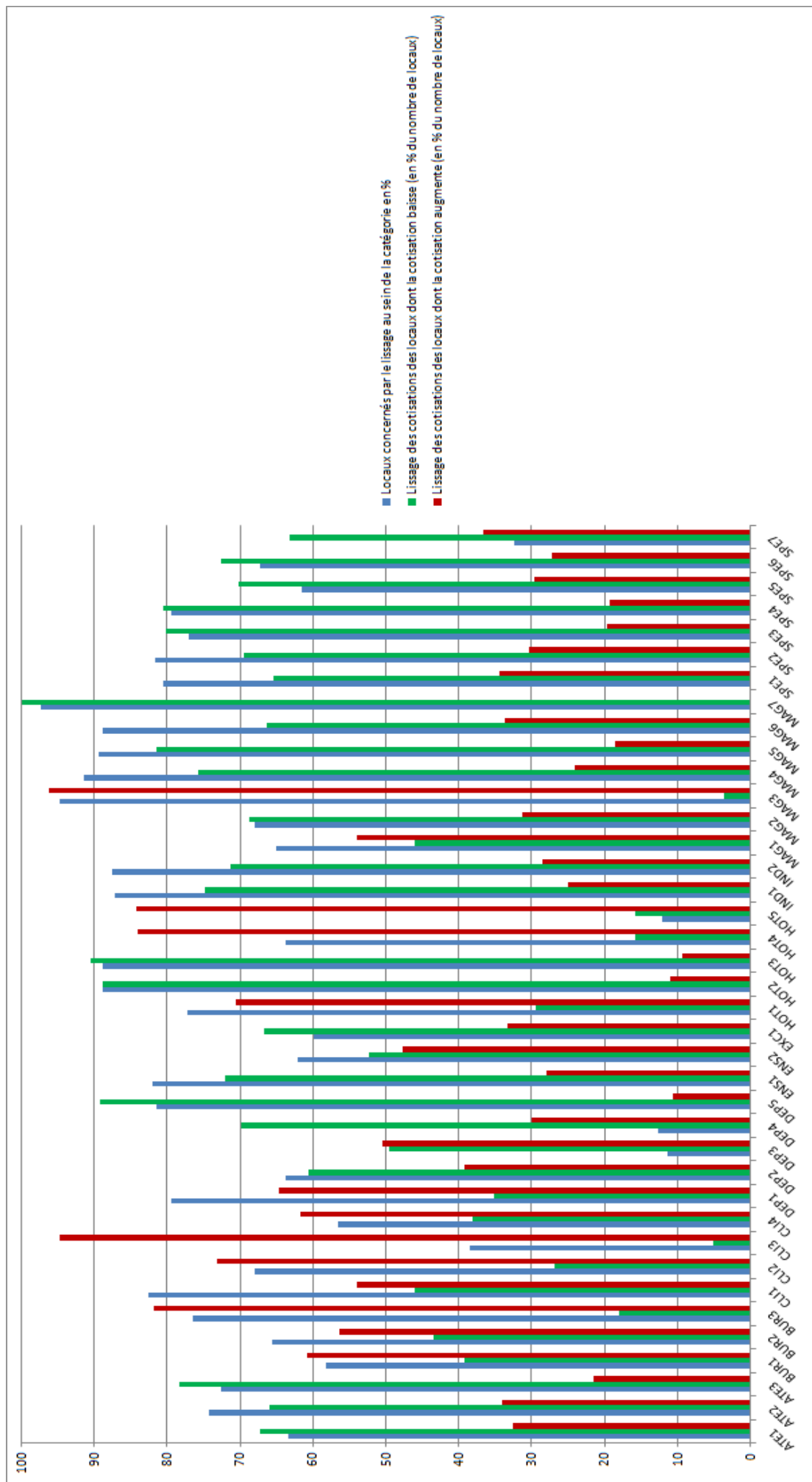
- Locaux faisant l'objet du lissage

Catégorie de local	Locaux et montant total de cotisation concernés par le lissage			Première année		Deuxième année	
	Nombre de locaux concernés	Nombre de locaux en %	Montant de cotisation avant révision	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation	Montant de cotisation après lissage (€)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation	Montant de cotisation après lissage (€)
ATE1	2 210	63,3	5 918 442	-163 522	5 754 920	-327 072	5 591 370
ATE2	1 732	74,3	11 340 473	-308 759	11 031 714	-617 497	10 722 976
ATE3	37	72,5	93 823	-6 402	87 421	-12 801	81 022
BUR1	8 594	58,3	28 299 500	914 530	29 214 030	1 829 214	30 128 714
BUR2	3 095	65,7	29 733 643	-332 547	29 401 096	-665 174	29 068 469
BUR3	562	76,6	2 098 357	137 613	2 235 970	275 255	2 373 612
CLI1	76	82,6	4 485 114	-23 938	4 461 176	-47 883	4 437 231
CLI2	584	68,1	1 907 503	386 552	2 294 055	773 042	2 680 545
CLI3	210	38,5	1 423 846	287 765	1 711 611	575 538	1 999 384
CLI4	34	56,7	262 854	63 139	325 993	126 284	389 138
DEP1	581	79,4	3 190 418	1 266 924	4 457 342	2 533 806	5 724 224
DEP2	4 385	63,7	30 920 570	-301 617	30 618 953	-603 148	30 317 422
DEP3	414	11,5	1 794 103	73 708	1 867 811	147 400	1 941 503
DEP4	485	12,8	2 795 273	-34 466	2 760 807	-68 944	2 726 329
DEP5	335	81,5	2 131 328	-212 475	1 918 853	-424 944	1 706 384
ENS1	615	82,0	4 488 639	-208 647	4 279 992	-417 301	4 071 338
ENS2	130	62,2	650 866	35 433	686 299	70 848	721 714
EXC1	3	0,0	571 796	25 433	597 229	50 870	622 666
HOT1	17	77,3	734 995	32 404	767 399	64 805	799 800
HOT2	198	88,8	1 843 112	-139 419	1 703 693	-278 868	1 564 244
HOT3	95	88,8	681 593	-61 276	620 317	-122 566	559 027
HOT4	290	63,7	1 019 123	195 194	1 214 317	390 407	1 409 530
HOT5	95	12,2	227 111	14 956	242 067	29 898	257 009
IND1	267	87,3	3 749 201	-229 862	3 519 339	-459 726	3 289 475
IND2	7	87,5	15 288	-1 191	14 097	-2 379	12 909
MAG1	13 483	65,0	25 656 078	649 286	26 305 364	1 298 566	26 954 644
MAG2	534	68,0	1 332 403	-42 638	1 289 765	-85 281	1 247 122
MAG3	1 955	94,7	6 914 011	1 699 915	8 613 926	3 399 834	10 313 845
MAG4	1 634	91,4	25 711 470	-1 729 364	23 982 106	-3 458 646	22 252 824
MAG5	178	89,4	21 420 931	-1 258 792	20 162 139	-2 517 604	18 903 327
MAG6	321	88,9	1 142 773	-61 835	1 080 938	-123 619	1 019 154
MAG7	111	0,0	454 188	-76 084	378 104	-152 183	302 005
SPE1	116	80,6	1 256 888	-98 062	1 158 826	-196 131	1 060 757
SPE2	151	81,6	2 794 940	-269 430	2 525 510	-538 847	2 256 093
SPE3	192	77,1	1 366 435	-110 661	1 255 774	-221 334	1 145 101
SPE4	31	79,5	72 877	-6 749	66 128	-13 514	59 363
SPE5	37	61,7	50 587	-3 315	47 272	-6 639	43 948
SPE6	66	67,3	173 201	-6 335	166 866	-12 670	160 531
SPE7	253	32,5	470 607	20 985	491 592	41 971	512 578
Total	44 113	60,0	229 194 360	116 451	229 310 811	232 967	229 427 327

Catégorie de local	Troisième année		Quatrième année		Cinquième année	
	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation	Montant de cotisation après lissage (€)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation	Montant de cotisation après lissage (€)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation	Montant de cotisation après lissage (€)
ATE1	-490 622	5 427 820	-654 172	5 264 270	-817 722	5 100 720
ATE2	-926 235	10 414 238	-1 234 973	10 105 500	-1 543 711	9 796 762
ATE3	-19 200	74 623	-25 599	68 224	-31 998	61 825
BUR1	2 743 898	31 043 398	3 658 582	31 958 082	4 573 266	32 872 766
BUR2	-997 801	28 735 842	-1 330 428	28 403 215	-1 663 055	28 070 588
BUR3	412 897	2 511 254	550 539	2 648 896	688 181	2 786 538
CLI1	-71 828	4 413 286	-95 773	4 389 341	-119 718	4 365 396
CLI2	1 159 532	3 067 035	1 546 022	3 453 525	1 932 512	3 840 015
CLI3	863 311	2 287 157	1 151 084	2 574 930	1 438 857	2 862 703
CLI4	189 429	452 283	252 574	515 428	315 719	578 573
DEP1	3 800 688	6 991 106	5 067 570	8 257 988	6 334 452	9 524 870
DEP2	-904 679	30 015 891	-1 206 210	29 714 360	-1 507 741	29 412 829
DEP3	221 092	2 015 195	294 784	2 088 887	368 476	2 162 579
DEP4	-103 422	2 691 851	-137 900	2 657 373	-172 378	2 622 895
DEP5	-637 413	1 493 915	-849 882	1 281 446	-1 062 351	1 068 977
ENS1	-625 955	3 862 684	-834 609	3 654 030	-1 043 263	3 445 376
ENS2	106 263	757 129	141 678	792 544	177 093	827 959
EXC1	76 307	648 103	101 744	673 540	127 181	698 977
HOT1	97 206	832 201	129 607	864 602	162 008	897 003
HOT2	-418 317	1 424 795	-557 766	1 285 346	-697 215	1 145 897
HOT3	-183 856	497 737	-245 146	436 447	-306 436	375 157
HOT4	585 620	1 604 743	780 833	1 799 956	976 046	1 995 169
HOT5	44 840	271 951	59 782	286 893	74 724	301 835
IND1	-689 590	3 059 611	-919 454	2 829 747	-1 149 318	2 599 883
IND2	-3 567	11 721	-4 755	10 533	-5 943	9 345
MAG1	1 947 846	27 603 924	2 597 126	28 253 204	3 246 406	28 902 484
MAG2	-127 924	1 204 479	-170 567	1 161 836	-213 210	1 119 193
MAG3	5 099 753	12 013 764	6 799 672	13 713 683	8 499 591	15 413 602
MAG4	-5 187 928	20 523 542	-6 917 210	18 794 260	-8 646 492	17 064 978
MAG5	-3 776 416	17 644 515	-5 035 228	16 385 703	-6 294 040	15 126 891
MAG6	-185 403	957 370	-247 187	895 586	-308 971	833 802
MAG7	-228 282	225 906	-304 381	149 807	-380 480	73 708
SPE1	-294 200	962 688	-392 269	864 619	-490 338	766 550
SPE2	-808 264	1 986 676	-1 077 681	1 717 259	-1 347 098	1 447 842
SPE3	-332 007	1 034 428	-442 680	923 755	-553 353	813 082
SPE4	-20 279	52 598	-27 044	45 833	-33 809	39 068
SPE5	-9 963	40 624	-13 287	37 300	-16 611	33 976
SPE6	-19 005	154 196	-25 340	147 861	-31 675	141 526
SPE7	62 957	533 564	83 943	554 550	104 929	575 536
Total	349 483	229 543 843	465 999	229 660 359	582 515	229 776 875

15 catégories enregistrent une hausse de cotisation malgré le lissage.

Parmi les locaux lissés, la plus forte augmentation de cotisation concerne la catégorie MAG3 (augmentation de cotisation d'environ 1,7 M€).



A contrario, la plus forte baisse de cotisation concerne la catégorie MAG4 (diminution de cotisation de plus de 1,7 M€), étant observé que cela correspond tout à fait aux fortes baisses de cotisation identifiées sur cette catégorie.

La très forte proportion des locaux concernés par le lissage des hausses pour la catégorie MAG3 et CLI3 (respectivement 96 % et 95 % des cas de lissage concernent des hausses de cotisation) correspond à ce qui a été observé dans la présentation des résultats

Les catégories DEP5, HOT2 et HOT3, en moyenne grandes gagnantes de la révision, voient quant à elles près de 90 % de leurs locaux concernés par le lissage des baisses de cotisation.

SOUS SECTION 4 : DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE (74)

Le département de la Haute-Savoie a été, dans le cadre des travaux des commissions départementales, découpé en **6 secteurs d'évaluation** distincts.

A - Présentation globalisée des résultats

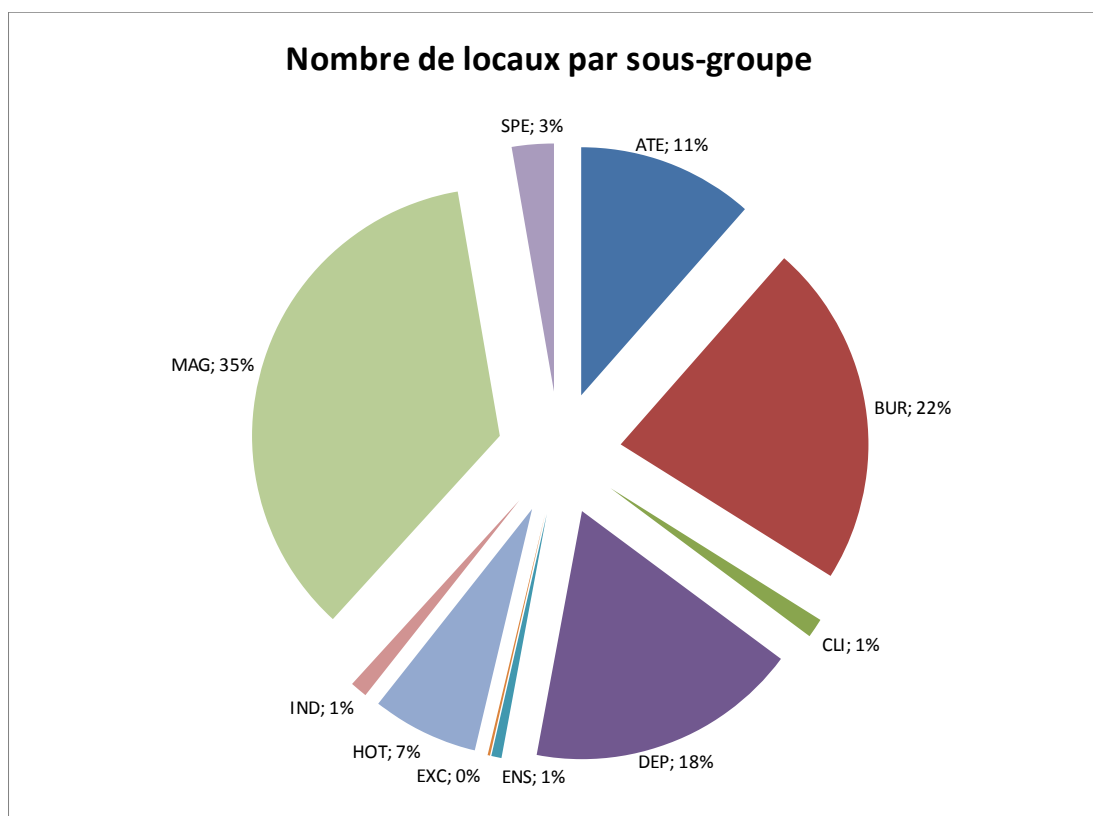
a) Présentation des résultats toutes catégories de locaux confondues

Nombre de locaux		Total des locaux dont la cotisation augmente (en nombre)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en nombre)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en %)
TOTAL	35 659	16 574	46,5	19 085	53,5

La proportion des locaux « gagnants » est sensiblement supérieure à celle des locaux « perdants ».

b) Présentation des résultats par sous-groupe

X Nombre de locaux par sous-groupe :



Comme pour le niveau national, les sous groupes MAG, BUR, DEP et ATE représentent l'écrasante majorité des locaux, à savoir : 87,2 %. A noter que le sous-groupe des HOT est très représenté, à hauteur de 6,9 % (pour mémoire : 4,8 % au niveau national), ce qui s'explique par le caractère touristique du département.

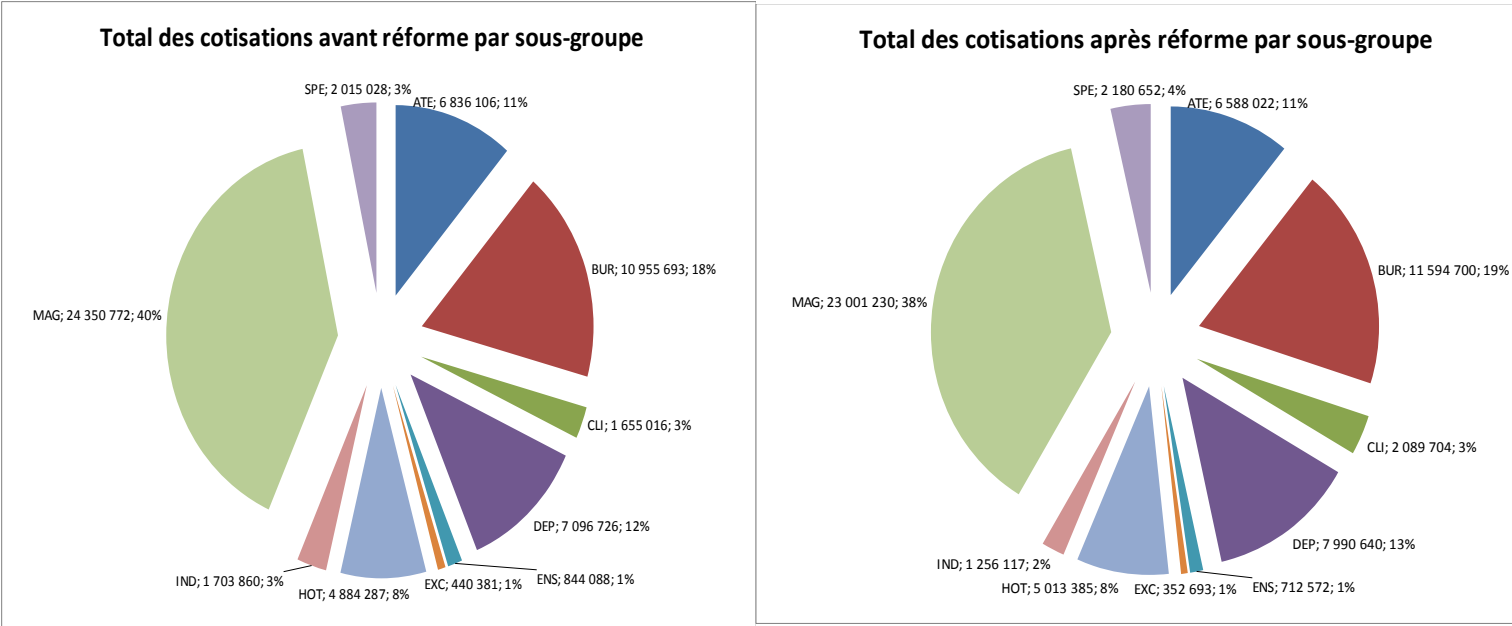
X Les gagnants et les perdants par sous-groupe :

Sous-groupe		Evolution moyenne de cotisation (en %)	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population totale (en %)
IND	Ateliers et autres locaux assimilables (ATE)	-26,3	395	1,1
EXC	Bureaux et locaux divers assimilables (BUR)	-19,9	51	0,1
ENS	Cliniques et établissements du secteur sanitaire et social (CLI)	-15,6	235	0,7
MAG	Lieux de dépôt ou de stockage et parcs de stationnement (DEP)	-5,5	12 657	35,5
ATE	Etablissements d'enseignement et locaux assimilables (ENS)	-3,6	4 097	11,5
HOT	Locaux exceptionnels (EXC)	2,6	2 474	6,9
BUR	Hôtels et locaux assimilables (HOT)	5,8	7 991	22,4
SPE	Etablissements industriels n'étant pas évalués selon la méthode comptable (IND)	8,2	974	2,7
DEP	Magasins et lieux de vente (MAG)	12,6	6 336	17,8
CLI	Etablissements de spectacles, de sports et loisirs et autres locaux assimilables (SPE)	26,3	449	1,3
TOTAL			35 659	100,0

X Les cotisations (avant et après la réforme) de chaque sous-groupe :

Légende : le jeu de couleur (vert et jaune) permet de repérer les sous-groupes « gagnants » et « perdants ».

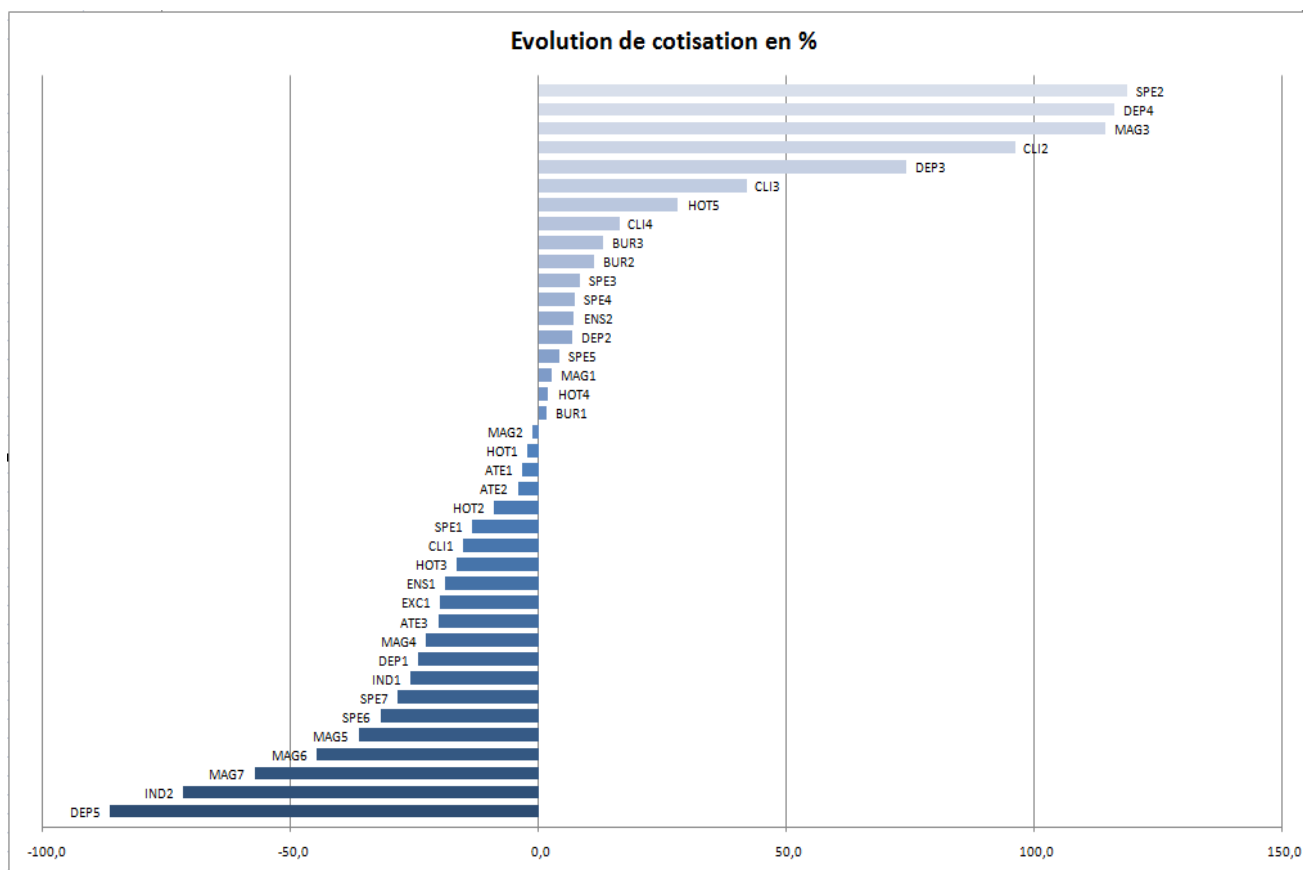
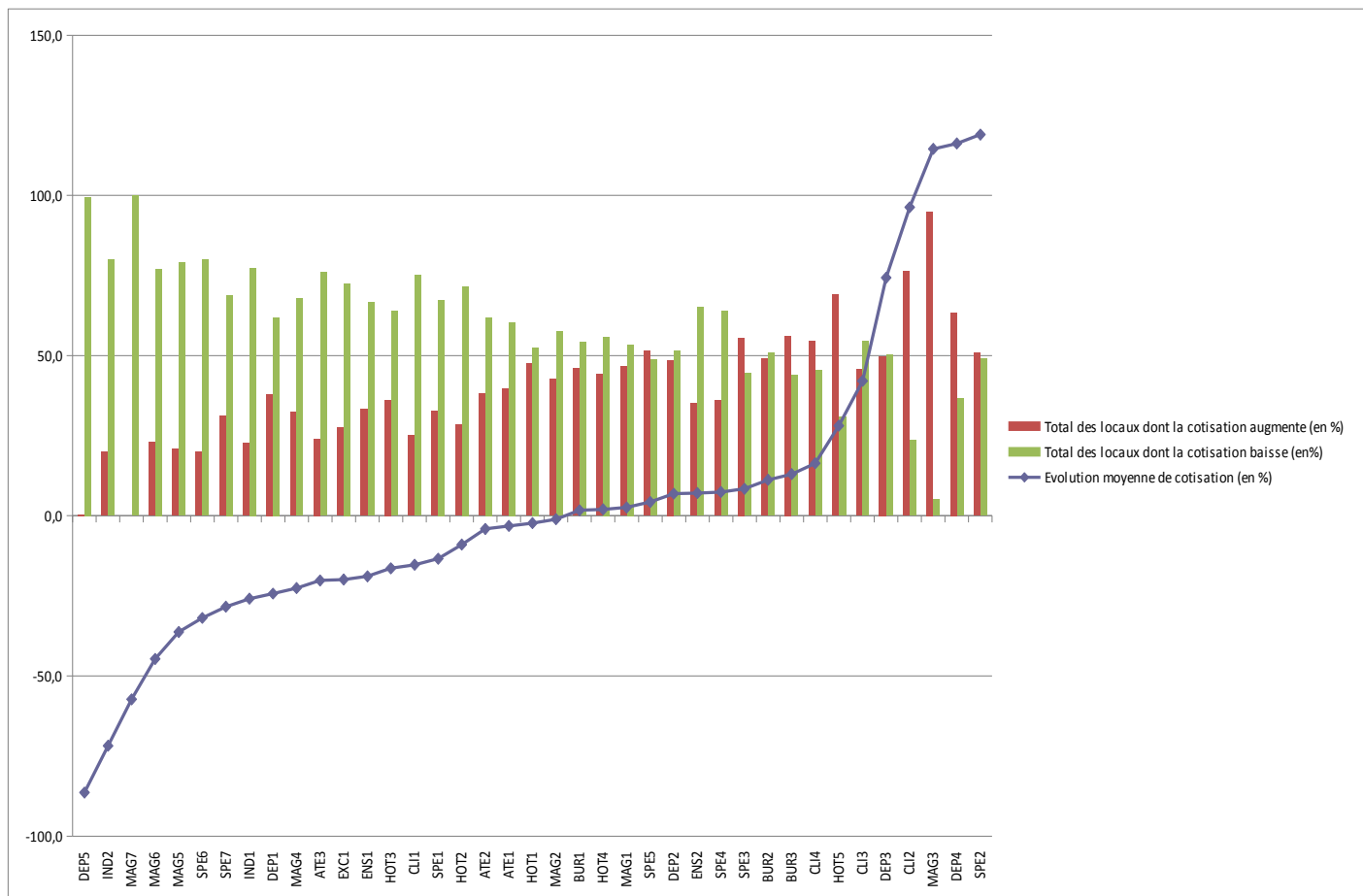
Sous-groupe	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population totale (en %)	Total des cotisations avant réforme (en €)	Poids des cotisation avant réforme dans la cotisation totale (en %)	Total des cotisations après réforme (en €)	Poids des cotisation avant réforme dans la cotisation totale (en %)
Ateliers et autres locaux assimilables (ATE)	4 097	11,5	6 836 106	11,2	6 588 022	10,8
Bureaux et locaux divers assimilables (BUR)	7 991	22,4	10 955 693	18,0	11 594 700	19,1
Cliniques et établissements du secteur sanitaire et social (CLI)	449	1,3	1 655 016	2,7	2 089 704	3,4
Lieux de dépôt ou de stockage et parcs de stationnement (DEP)	6 336	17,8	7 096 726	11,7	7 990 640	13,1
Etablissements d'enseignement et locaux assimilables (ENS)	235	0,7	844 088	1,4	712 572	1,2
Locaux exceptionnels (EXC)	51	0,1	440 381	0,7	352 693	0,6
Hôtels et locaux assimilables (HOT)	2 474	6,9	4 884 287	8,0	5 013 385	8,2
Etablissements industriels n'étant pas évalués selon la méthode comptable (IND)	395	1,1	1 703 860	2,8	1 256 117	2,1
Magasins et lieux de vente (MAG)	12 657	35,5	24 350 772	40,1	23 001 230	37,8
Etablissements de spectacles, de sports et loisirs et autres locaux assimilables (SPE)	974	2,7	2 015 028	3,3	2 180 652	3,6
TOTAL	35 659	100	60 781 957	100	60 779 715	100



Commentaire : parmi les variations les plus importantes, on constate une diminution du poids des cotisations avant/après révision pour le sous-groupe des MAG, et une augmentation du poids représenté par les DEP.

a. c) Présentation des résultats par catégorie de locaux

X les résultats toutes catégories confondues :



Catégorie	Nombre de locaux	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Evolution moyenne de cotisation (€)	Poids des locaux dans la population totale (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en%)
DEP5	221	-86,4	-994	0,6	0,5	99,5
IND2	10	-71,8	-895	0,0	20,0	80,0
MAG7	1	-57,3	-3 180	0,0	0,0	100,0
MAG6	135	-44,7	-737	0,4	23,0	77,0
MAG5	67	-36,3	-19 019	0,2	20,9	79,1
SPE6	20	-31,9	-952	0,1	20,0	80,0
SPE7	405	-28,4	-544	1,1	31,1	68,9
IND1	385	-25,9	-1 140	1,1	22,6	77,4
DEP1	171	-24,3	-483	0,5	38,0	62,0
MAG4	707	-22,6	-2 096	2,0	32,2	67,8
ATE3	25	-20,2	-136	0,1	24,0	76,0
EXC1	51	-19,9	-1 719	0,1	27,5	72,5
ENS1	195	-18,9	-714	0,5	33,3	66,7
HOT3	221	-16,4	-314	0,6	36,2	63,8
CLI1	28	-15,3	-3 611	0,1	25,0	75,0
SPE1	101	-13,4	-416	0,3	32,7	67,3
HOT2	713	-9,0	-234	2,0	28,5	71,5
ATE2	1 088	-4,1	-114	3,1	38,1	61,9
ATE1	2 984	-3,2	-40	8,4	39,6	60,4
HOT1	120	-2,3	-168	0,3	47,5	52,5
MAG2	1 103	-1,1	-11	3,1	42,6	57,4
BUR1	5 480	1,7	20	15,4	45,9	54,1
HOT4	249	2,0	31	0,7	44,2	55,8
MAG1	10 048	2,6	31	28,2	46,6	53,4
SPE5	74	4,3	30	0,2	51,4	48,6
DEP2	3 904	6,9	102	10,9	48,6	51,4
ENS2	40	7,1	193	0,1	35,0	65,0
SPE4	61	7,4	117	0,2	36,1	63,9
SPE3	144	8,4	219	0,4	55,6	44,4
BUR2	2 151	11,2	204	6,0	49,1	50,9
BUR3	360	13,0	254	1,0	56,1	43,9
CLI4	11	16,4	2 824	0,0	54,5	45,5
HOT5	1 171	28,1	323	3,3	69,1	30,9
CLI3	283	42,1	744	0,8	45,6	54,4
DEP3	929	74,3	132	2,6	49,8	50,2
CLI2	127	96,3	2 317	0,4	76,4	23,6
MAG3	596	114,5	2 031	1,7	95,0	5,0
DEP4	1 111	116,2	610	3,1	63,4	36,6
SPE2	169	119,0	2 404	0,5	50,9	49,1
TOTAL	35 659	0,0	0	100,0	46,5	53,5

X Zoom sur les résultats par catégorie de certains sous-groupes :

Il s'agit de présenter les résultats des 4 sous-groupes les plus représentés, le sous-groupe le plus « perdant » et le sous-groupe le plus « gagnant ».

Pour le sous-groupe des MAG :

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population du sous-groupe (en %)	Evolution moyenne de cotisation (€)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en%)
MAG1	10 048	79,4	31	2,6	46,6	53,4
MAG2	1 103	8,7	-11	-1,1	42,6	57,4
MAG3	596	4,7	2 031	114,5	95,0	5,0
MAG4	707	5,6	-2 096	-22,6	32,2	67,8
MAG5	67	0,5	-19 019	-36,3	20,9	79,1
MAG6	135	1,1	-737	-44,7	23,0	77,0
MAG7	1	0,0	-3 180	-57,3	0,0	100,0
TOTAL MAG	12 657	100,0	-107	-5,5	47,4	52,6

Le sous-groupe MAG suit la même tendance qu'au niveau national en Haute-Savoie.

Toutefois, les catégories MAG6 et MAG7 enregistrent une baisse moyenne de cotisation beaucoup plus élevée qu'au niveau national (pour les MAG6 -44,7 % au lieu de -2,7 %, pour les MAG7 -57,3 % au lieu de -8,5%).

Pour le sous-groupe des BUR :

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population du sous-groupe (en %)	Evolution moyenne de cotisation (€)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en%)
BUR1	5 480	68,6	20	1,7	45,9	54,1
BUR2	2 151	26,9	204	11,2	49,1	50,9
BUR3	360	4,5	254	13,0	56,1	43,9
TOTAL BUR	7 991	100,0	80	6	47,2	52,8

Les catégories du sous-groupe BUR se retrouvent ici toute perdantes, alors qu'au niveau national les BUR1 et BUR2 enregistrent une légère diminution de cotisation.

Pour le sous-groupe des DEP :

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population du sous-groupe (en %)	Evolution moyenne de cotisation (€)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en%)
DEP1	171	2,8	-483	-24,3	38,0	62,0
DEP2	3 904	63,8	102	6,9	48,6	51,4
DEP3	929	15,2	132	74,3	49,8	50,2
DEP4	1 111	18,2	610	116,2	63,4	36,6
DEP5	221	0,6	-994	-86,4	0,5	99,5
TOTAL DEP	6 115	100,0	141	12,6	49,4	50,6

Le sous-groupe DEP suit la même tendance globale qu'au niveau national en Haute-Savoie. Toutefois, les résultats par catégories sont beaucoup plus contrastés :

- la catégorie DEP5 enregistre une baisse moyenne beaucoup plus importante (-86,4 % au lieu de -24,7 % au niveau national) ;
- la catégorie MAG4 enregistre une augmentation moyenne de cotisation beaucoup plus importante (116,2 % au lieu de 39,6% au niveau national).

Pour le sous-groupe des ATE :

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population du sous-groupe (en %)	Evolution moyenne de cotisation (€)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en%)
ATE1	2 984	72,8	-40	-3,2	39,6	60,4
ATE2	1 088	26,6	-114	-4,1	38,1	61,9
ATE3	25	0,6	-136	-20,2	24,0	76,0
TOTAL ATE	4 097	100,0	-61	-3,6	39,1	60,9

La catégorie ATE3 enregistre une baisse moyenne de cotisation, alors qu'au niveau national il s'agit d'une augmentation de 26,2 %.

Pour le sous-groupe des CLI :

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population du sous-groupe (en %)	Evolution moyenne de cotisation (€)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en%)
CLI1	28	6,2	-3 611	-15,3	25,0	75,0
CLI2	127	28,3	2 317	96,3	76,4	23,6
CLI3	283	63,0	744	42,1	45,6	54,4
CLI4	11	2,4	2 824	16,4	54,5	45,5
TOTAL CLI	449	100,0	968	26,3	53,2	46,8

Pour le sous-groupe des IND :

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population du sous-groupe (en %)	Evolution moyenne de cotisation (€)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en%)
IND1	385	97,5	-1 140	-25,9	22,6	77,4
IND2	10	2,5	-895	-71,8	20,0	80,0
TOTAL IND	395	100,0	-1 134	-26,3	22,5	77,5

Pour le sous-groupe des EXC :

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population du sous-groupe (en %)	Evolution moyenne de cotisation (€)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en%)
EXC1	51	100,0	-1 719	-19,9	27,5	72,5

La catégorie EXC1 enregistre une diminution de cotisation moyenne sensible, alors que dans le même temps au niveau national cette catégorie est plutôt perdante (+22,3%). Cet effet est cumulé à une forte proportion de locaux voyant leur cotisation baisser sur cette catégorie (presque ¾ des locaux).

A noter qu'en système actuel les locaux classés en EXC1 sont évalués par appréciation directe.

La situation du département de la Haute-Savoie est atypique, car la majorité des locaux EXC1 du département concerne des remontées mécaniques (44 locaux sur 51).

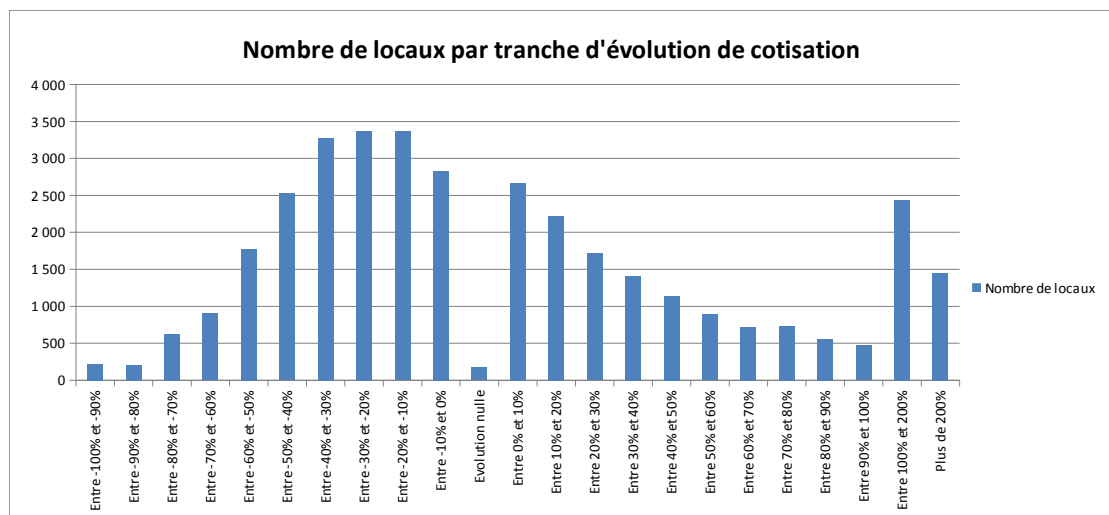
14 locaux voient leur cotisation augmenter, et 37 locaux voient leur cotisation diminuer.

A titre d'illustration, si l'on analyse de manière détaillée les évolutions de cotisation des remontées mécaniques sur la commune de Les Gets, on constate des augmentations de cotisation de l'ordre de 5 %. A noter que ces locaux représentent des cotisations d'un montant assez faible (de l'ordre de quelques milliers d'euros au plus), contrairement à la majorité des évaluations par appréciation directe qui portent sur des enjeux importants.

B - Présentation plus fine des résultats

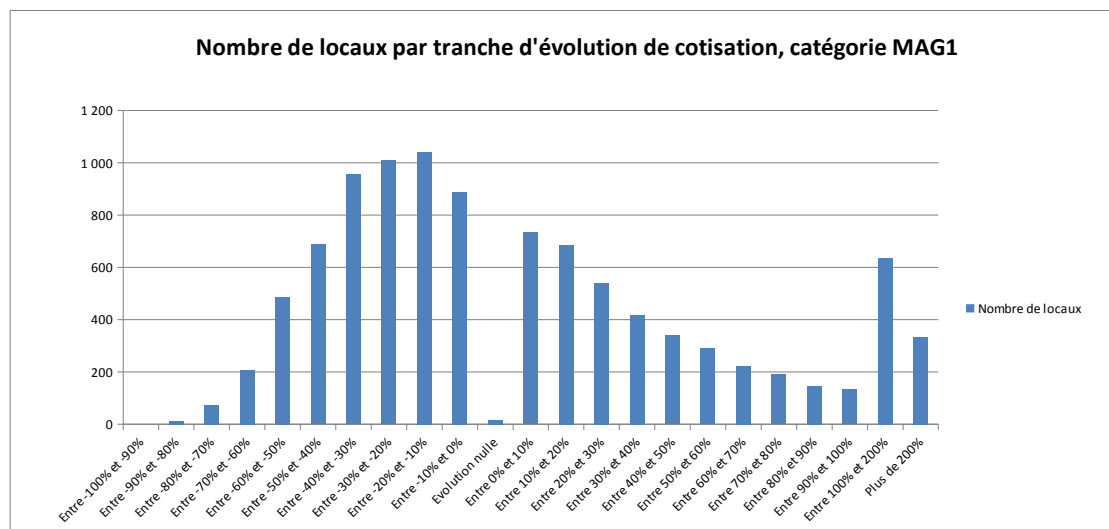
a) Répartition des gagnants-perdants par tranche d'évolution de cotisation

X Au niveau du département :

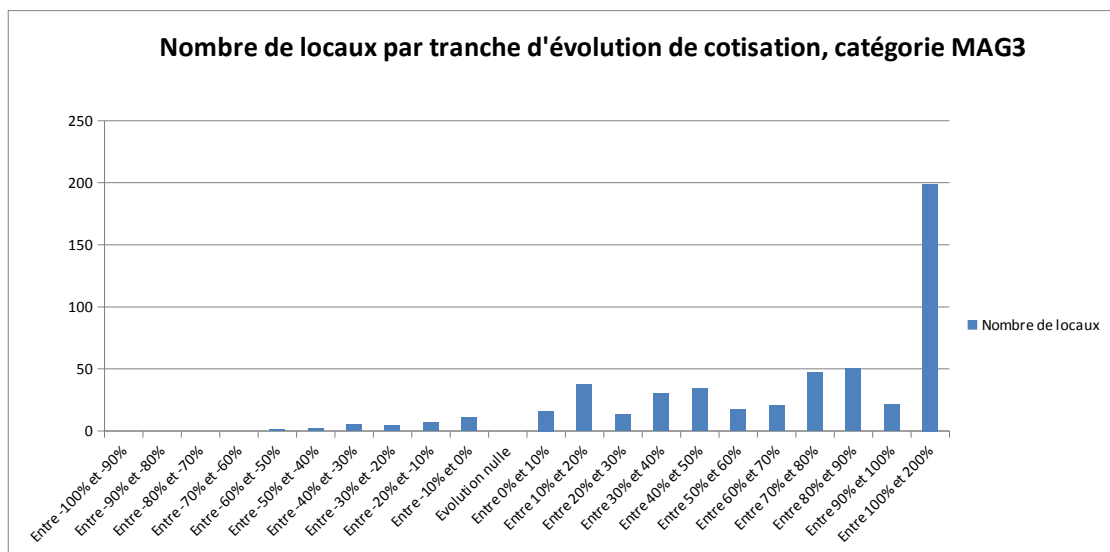


X Au niveau des catégories :

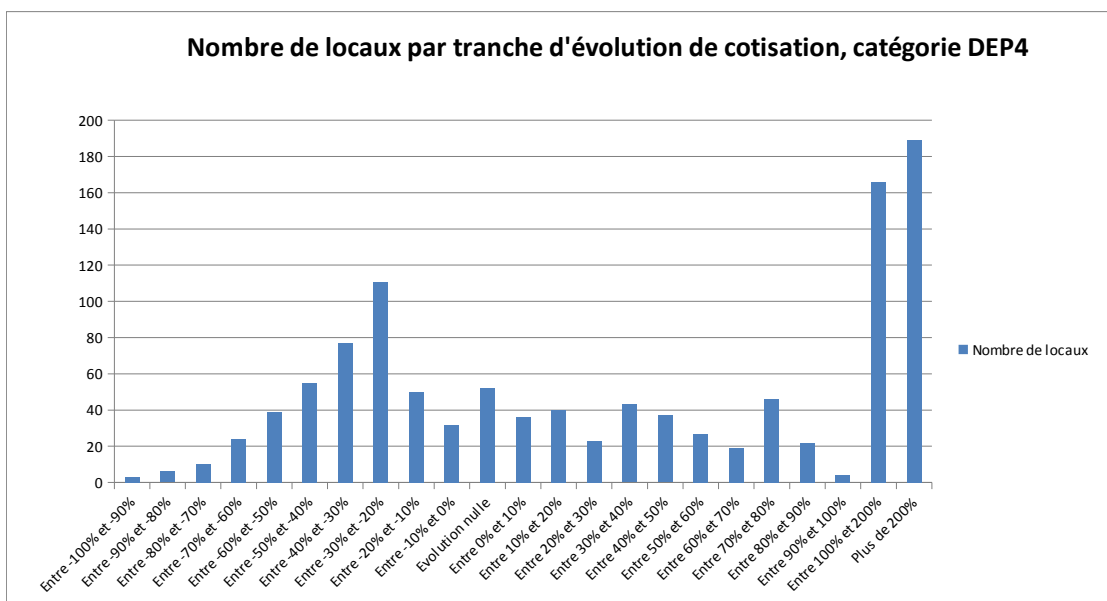
MAG1



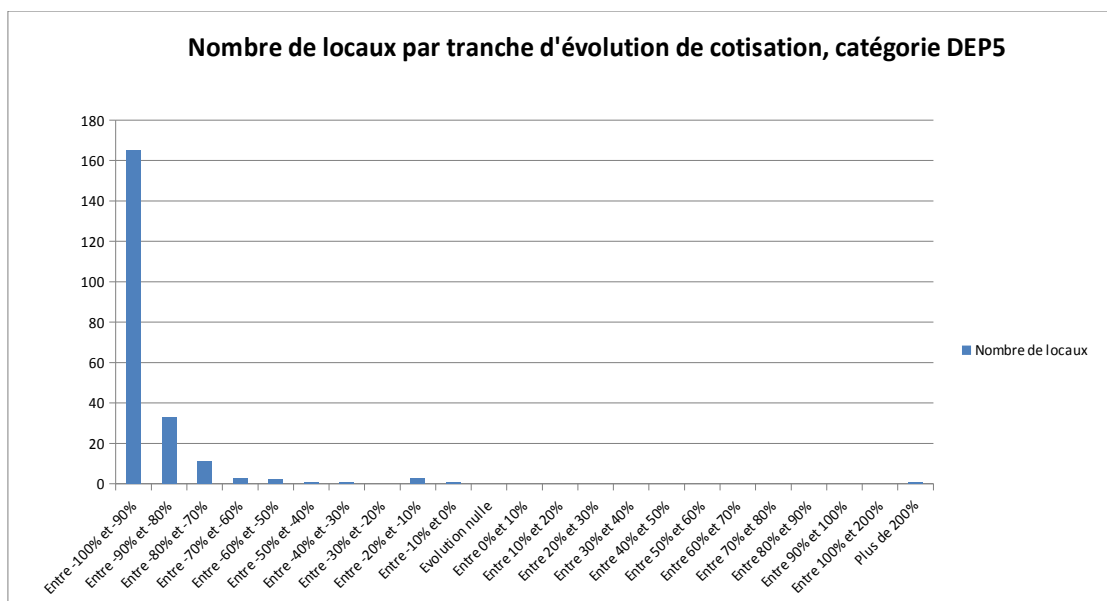
MAG3



DEP4



DEP5



b) répartition des « gagnants- perdants » en fonction de la taille des communes (par nombre d'habitants)

Tranche du nombre communal d'habitants	Nombre de locaux	Evolution moyenne de cotisation (en €)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente en %	Total des locaux dont la cotisation baisse en %
Communes de moins de 250 habitants	31	58	12,6	61,3	38,7
Communes de 250 à 499 habitants	598	25	3,7	50,2	49,8
Communes de 500 à 1.999 habitants	5 742	55	4,3	49,5	50,5
Communes de 2.000 à 3.499 habitants	4 987	-3	-0,2	41,0	59,0
Communes de 3.500 à 4.999 habitants	2 402	137	6,5	50,3	49,7
Communes de 5.000 à 9.999 habitants	6 399	-18	-1,0	45,7	54,3
Communes de 10.000 à 19.999 habitants	6 580	-37	-1,9	48,9	51,1
Communes de 20.000 à 49.999 habitants	4 394	-79	-4,1	43,4	56,6
Communes de 50.000 à 99.999 habitants	4 526	13	0,8	46,6	53,4
Communes de plus de 100.000 habitants	0	0	0,0	0,0	0,0
TOTAL	35 659	0	0,0	46,5	53,5

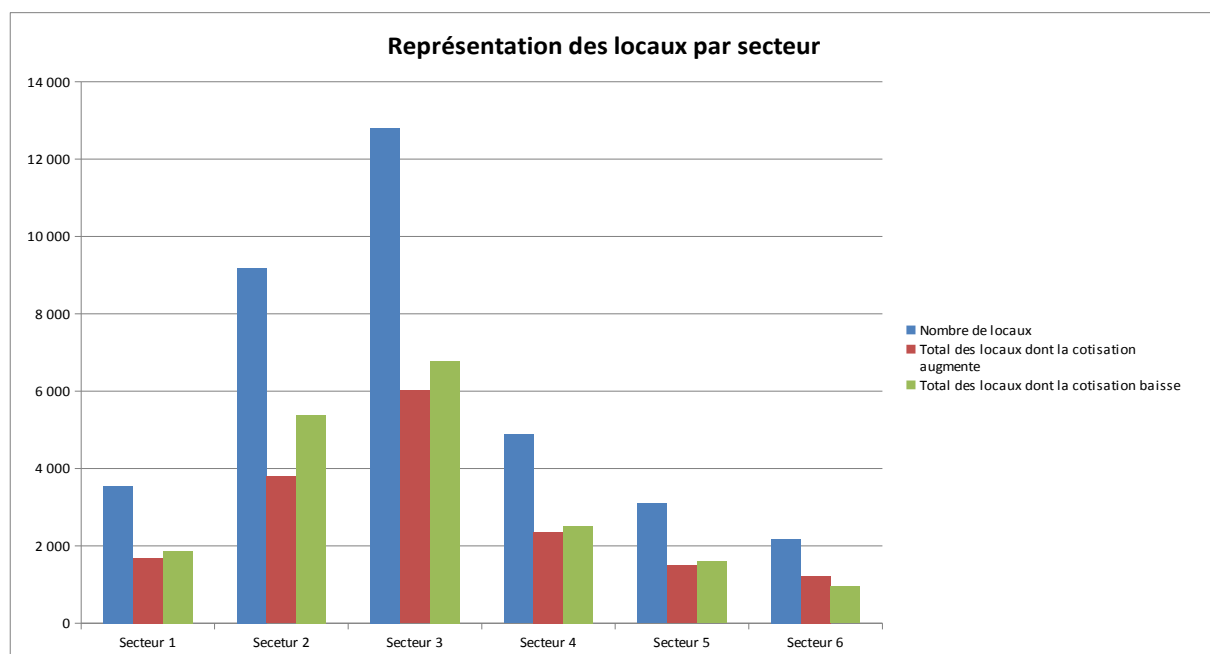
Commentaires : comme au niveau national, les locaux situés dans les plus petites communes sont en moyenne perdants tandis que les locaux situés dans les plus grandes agglomérations gagnent (à l'exception toutefois de la tranche 50 000 à 99 999 habitants, qui sur la Haute-Savoie est légèrement perdante).

c) répartition des «gagnants- perdants » en fonction de la catégorie socio-professionnelle à laquelle appartient l'exploitant

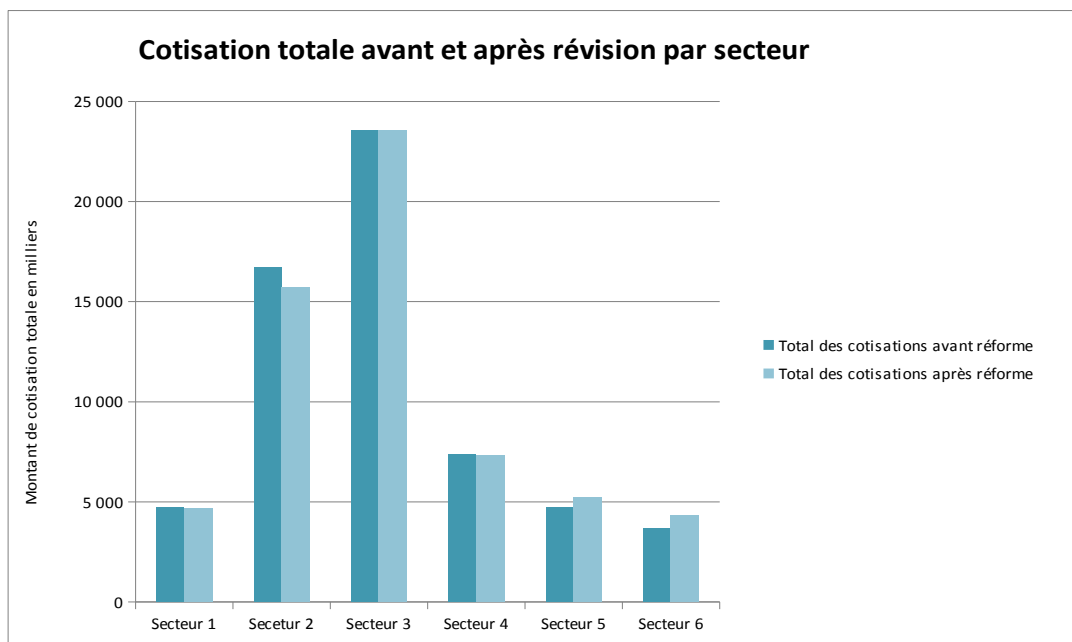
	Catégorie	Nombre de locaux	Nombre de locaux en %	Evolution moyenne de cotisation (en €)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total de locaux dont la cotisation baisse en %
Commerce alimentaire	Boulangerie et boulangerie-pâtisserie	363	1,5	-101	-8,7	57,0
	Débits de boissons	369	1,5	41	3,8	49,9
	Commerce d'alimentation générale	156	0,6	-22	-2,2	55,1
	Com. det. viande & prdt avec viande (ms)	158	0,6	-37	-3,3	62,7
	Hypermarchés	136	0,6	-6 533	-37,9	60,3
	Supermarchés	122	0,5	-4 414	-33,8	77,0
Santé	Act. reeduc. appareillag. & pedic.-podo.	493	2,0	3	0,5	55,4
	Activité des médecins généralistes	374	1,5	155	17,5	52,1
	Comm. det. produits pharmaceutiques (ms)	257	1,0	-299	-19,3	72,4
	Pratique dentaire	281	1,1	92	10,7	39,5
	Commerces de détail d'optique	161	0,7	71	5,5	57,1
	Act. des infirmiers et des sages-femmes	121	0,5	-38	-7,9	65,3
	Autre activité des médecins spécialistes	143	0,6	-26	-2,8	53,1
Soin, beauté	Coiffure	581	2,4	-138	-17,6	69,0
	Soins de beauté	224	0,9	-83	-10,3	65,2
Maroquinerie, textile, cuir	Com. det. habillement en mag. spécialisée	719	2,9	-58	-3,1	54,4
	Commerce de détail de la chaussure	151	0,6	-39	-2,1	58,3
	Com. det. articles de sport en mag. spe.	562	2,3	-208	-10,0	52,1
	Blanchisserie-teinturerie de détail	105	0,4	-131	-15,2	65,7
Véhicule et mécanique	Entretien & répar. véhicule auto. léger	500	2,0	-4	-0,2	53,2
	Comm. de voiture & véhicule auto. léger	217	0,9	520	13,5	46,5
	Mécanique industrielle	94	0,4	-828	-27,0	76,6
	Telepheriques et remontées mécaniques	97	0,4	-366	-10,7	60,8
Electricité, gaz et autres matériaux	Travaux de menuiserie bois et PVC	437	1,8	55	4,5	51,0
	Trav. maçon. gle & gros œuvre bâtiment	249	1,0	131	13,6	45,0
	Travaux instal. électriq. ds tous locaux	206	0,8	-92	-8,8	57,3
	Travaux de peinture et vitrerie	180	0,7	-64	-7,3	58,3
	Com. gros bois & matériaux construction	127	0,5	963	21,5	39,4
	Travaux menuiserie métal. & serrurerie	117	0,5	-153	-8,5	56,4
Restauration et hébergement	Hôtels et hébergement similaire	1 131	4,6	-88	-3,0	50,8
	Restauration traditionnelle	1 772	7,2	310	23,4	38,7
	Restauration de type rapide	431	1,7	37	4,1	48,5
	Terrain camping & parc pr caravane etc.	104	0,4	162	13,2	51,0
	Hébergement tourist. & aut. hbt courte durée	322	1,3	43	2,3	64,9
Immobilier	Agences immobilières	452	1,8	-166	-15,8	71,0
	Location terrain & autre bien immobilier	250	1,0	40	5,9	74,8
	Location de logements	125	0,5	-40	-8,6	13,6
	Administrat. immeuble & autre bien immo.	104	0,4	-255	-23,0	70,2
Bureaux, études	Activités d'architecture	218	0,9	5	0,5	50,0
	Ingenierie, études techniques	251	1,0	26	2,0	59,4
	Activités comptables	322	1,3	-62	-4,1	57,1
	Activités juridiques	349	1,4	42	2,9	47,3
	Act. des agents & courtiers d'assurances	197	0,8	-147	-12,6	62,4
	Activité de conseil en gestion	155	0,6	-263	-19,7	61,9
	Services d'aménagement paysager	120	0,5	220	25,7	42,5
Activités liées à l'emploi et à la formation	Activ. des agences de travail temporaire	97	0,4	-262	-22,4	75,3
	Enseignement de la conduite	110	0,4	-50	-7,4	64,5
Autres commerces et activités	Com. det. art. horlogerie & bijout. (ms)	101	0,4	-22	-2,7	61,4
	Comm. détail journaux & papeterie (ms)	137	0,6	-82	-7,3	62,8
	Com. det. fleur plante anim. cie + alim.	160	0,6	145	4,9	60,0
	Commerce de détail de meubles	204	0,8	-300	-6,3	48,0

d) Présentation des résultats par secteur locatif homogène

- ***Présentation du nombre de locaux dont la cotisation baisse ou augmente, secteur d'évaluation par secteur d'évaluation***



- **présentation de la variation de cotisation au niveau de chaque secteur**



Secteur	Nombre de locaux	Nombre de locaux en %	Evolution moyenne de cotisation (en €)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente en %	Total des locaux dont la cotisation baisse en %
Secteur 1	3 548	9,9	-11	-0,8	47,5	52,5
Secteur 2	9 174	25,7	-111	-6,1	41,4	58,6
Secteur 3	12 794	35,9	-1	-0,1	47,0	53,0
Secteur 4	4 874	13,7	-11	-0,7	48,3	51,7
Secteur 5	3 098	8,7	161	10,6	48,3	51,7
Secteur 6	2 171	6,1	288	17,0	56,7	43,3

- *présentation de la catégorie la plus représentée, la plus gagnante et la plus perdante au sein de chaque secteur*

Secteur	Catégorie	Nombre de locaux	Evolution moyenne de cotisation (en €)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente en %	Total des locaux dont la cotisation baisse en %
Secteur 1	DEP2	750	32	2,1	53,6	46,4
	SPE2	30	4 995	565,2	63,3	36,7
	DEP5	63	-557	-76,9	0,0	100,0
Secteur 2	MAG1	1 669	-70	-6,9	40,0	60,0
	SPE2	33	2 394	158,8	57,6	42,4
	DEP5	72	-842	-91,1	0,0	100,0
Secteur 3	MAG1	3 581	-49	-4,2	41,5	58,5
	IND2	1	117	174,6	100,0	0,0
	DEP5	56	-1 104	-85,7	0,0	100,0
Secteur 4	MAG1	1 704	37	2,9	48,7	51,3
	DEP3	83	379	90,8	144,9	180,5
	DEP5	17	-2 996	-88,9	5,9	94,1
Secteur 5	MAG1	1 352	111	9,2	51,9	48,1
	SPE2	7	4 592	489,6	71,4	28,6
	DEP5	13	-866	-88,4	0,0	100,0
Secteur 6	MAG1	1 194	392	26,9	68,3	31,7
	SPE2	4	15 017	418,4	50,0	50,0
	DEP1	1	-2 659	-53,2	0,0	100,0

Le constat sur la catégorie SPE2, que l'on retrouve grande perdante dans une majorité de secteurs, est tout à fait cohérent avec les constats départementaux. Cette forte augmentation est vraisemblablement due à un effet surfaces (cf. infra).

e) Présentation des résultats de certaines communes

ANNECY (50 324 habitants)

Tranche : entre 50 000 et 99 999 habitants

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population de locaux la commune en %	Evolution moyenne de cotisation (en €)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente en %	Total des locaux dont la cotisation baisse en %
DEP5	1	0,0	-2 316	-74,6	0,0	100,0
MAG5	2	0,0	-104 660	-60,9	0,0	100,0
CLI1	11	0,2	-7 474	-49,2	9,1	90,9
IND1	2	0,0	-3 878	-49,2	0,0	100,0
EXC1	1	0,0	-10 095	-47,9	0,0	100,0
ENS1	22	0,5	-1 795	-41,2	4,5	95,5
SPE1	7	0,2	-4 809	-41,0	0,0	100,0
MAG4	30	0,7	-5 871	-40,4	13,3	86,7
ATE1	90	2,0	-334	-31,5	15,6	84,4
MAG6	8	0,2	-598	-29,0	12,5	87,5
SPE4	2	0,0	-408	-28,3	0,0	100,0
ATE2	23	0,5	-1 450	-26,8	13,0	87,0
SPE2	11	0,2	-346	-24,5	9,1	90,9
DEP2	270	6,0	-224	-21,9	29,3	70,7
BUR3	56	1,2	-265	-15,4	44,6	55,4
HOT2	178	3,9	-104	-15,2	9,6	90,4
SPE7	31	0,7	-142	-15,1	32,3	67,7
MAG2	127	2,8	-172	-14,6	39,4	60,6
DEP1	5	0,1	-131	-7,8	20,0	80,0
HOT3	6	0,1	-88	-5,9	50,0	50,0
BUR1	1 059	23,4	-35	-2,5	42,5	57,5
SPE6	1	0,0	-14	-2,1	0,0	100,0
ATE3	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
CLI4	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
IND2	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
MAG7	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
SPE5	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
HOT1	5	0,1	1 547	7,4	80,0	20,0
MAG1	1 513	33,4	143	11,1	57,1	42,9
SPE3	14	0,3	920	26,5	42,9	57,1
BUR2	242	5,3	919	27,2	50,0	50,0
CLI3	4	0,1	1 877	31,6	75,0	25,0
HOT5	15	0,3	104	34,3	93,3	6,7
DEP3	287	6,3	45	38,1	45,3	54,7
MAG3	78	1,7	1 310	41,8	92,3	7,7
HOT4	16	0,4	1 057	46,4	56,3	43,8
CLI2	5	0,1	688	60,7	80,0	20,0
DEP4	400	8,8	570	104,9	55,3	44,8
ENS2	4	0,1	4 209	126,7	75,0	25,0
TOTAL	4 526	100,0	13	0,8	46,6	53,4

THONON-LES-BAINS (28 990 habitants)

Tranche : de 20 000 à 49 999 habitants

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population de locaux la commune en %	Evolution moyenne de cotisation (en €)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente en %	Total des locaux dont la cotisation baisse en %
DEP5	3	0,2	-1 503	-90,2	0,0	100,0
ATE3	1	0,1	-185	-84,5	0,0	100,0
DEP1	6	0,3	-4 156	-76,7	16,7	83,3
MAG7	1	0,1	-3 180	-57,3	0,0	100,0
SPE7	8	0,5	-425	-37,7	37,5	62,5
MAG4	29	1,7	-3 965	-32,0	27,6	72,4
SPE1	4	0,2	-2 219	-31,3	0,0	100,0
IND1	5	0,3	-966	-30,5	20,0	80,0
HOT2	10	0,6	-2 007	-29,4	20,0	80,0
CLI4	2	0,1	-6 487	-25,2	0,0	100,0
ENS2	3	0,2	-240	-23,7	33,3	66,7
ENS1	12	0,7	-951	-15,2	33,3	66,7
HOT4	4	0,2	-290	-10,8	25,0	75,0
SPE3	6	0,3	-125	-9,2	50,0	50,0
HOT5	3	0,2	-648	-7,8	33,3	66,7
MAG1	683	39,2	-87	-7,0	39,4	60,6
CLI1	3	0,2	-556	-5,4	0,0	100,0
ATE2	35	2,0	-197	-4,6	48,6	51,4
EXC1	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
HOT1	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
IND2	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
MAG5	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
SPE6	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
BUR1	348	20,0	12	1,2	41,4	58,6
MAG6	8	0,5	58	4,8	37,5	62,5
DEP2	194	11,1	86	6,7	39,2	60,8
CLI3	62	3,6	88	7,9	6,5	93,5
ATE1	89	5,1	114	8,2	39,3	60,7
BUR3	21	1,2	273	15,0	42,9	57,1
BUR2	96	5,5	300	15,6	57,3	42,7
SPE4	1	0,1	2 265	28,5	100,0	0,0
HOT3	7	0,4	398	31,4	71,4	28,6
MAG2	28	1,6	495	32,6	35,7	64,3
DEP3	11	0,6	503	64,6	54,5	45,5
SPE5	2	0,1	582	67,1	50,0	50,0
SPE2	5	0,3	2 161	68,2	20,0	80,0
DEP4	14	0,8	3 387	111,3	78,6	21,4
MAG3	27	1,5	2 135	120,4	100,0	0,0
CLI2	13	0,7	2 952	139,7	69,2	30,8
TOTAL	1 744	100,0	-18	-1,0	40,6	59,4

BONNEVEAUX (239 habitants)

Tranche : moins de 250 habitants

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population de locaux la commune en %	Evolution moyenne de cotisation (en €)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente en %	Total des locaux dont la cotisation baisse en %
DEP1	1	14,3	-166	-81,4	0,0	100,0
DEP2	1	14,3	-675	-47,2	0,0	100,0
HOT3	1	14,3	-520	-43,6	0,0	100,0
BUR1	1	14,3	-108	-25,5	0,0	100,0
HOT4	1	14,3	-526	-13,7	0,0	100,0
ATE2	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
ATE3	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
BUR2	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
BUR3	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
CLI1	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
CLI2	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
CLI3	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
CLI4	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
DEP3	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
DEP4	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
DEP5	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
ENS1	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
ENS2	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
EXC1	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
HOT1	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
HOT2	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
HOT5	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
IND1	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
IND2	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
MAG1	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
MAG2	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
MAG3	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
MAG4	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
MAG5	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
MAG6	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
MAG7	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
SPE1	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
SPE2	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
SPE3	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
SPE4	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
SPE5	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
SPE6	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
SPE7	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
ATE1	2	28,6	1 999	239,5	50,0	50,0
TOTAL	7	100,0	286	22,9	14,3	85,7

C - présentation de quelques résultats sur un panel de locaux

Les résultats par catégorie permettent de constater des situations très contrastées. Une catégorie est « perdante » ou « gagnante » en raison de la différence entre la valeur locative 70 et la valeur locative révisée.

Les locaux dont la VL révisée augmente peu - au regard de l'augmentation moyenne des autres locaux professionnels - voient leur cotisation révisée baisser par rapport à la cotisation actuelle du fait de l'application du coefficient de neutralisation (voir point a).

Par ailleurs, l'étude fine de quelques cas (voir point b) illustre les raisons pour lesquelles il est constaté une différence importante entre la valeur locative 70 et la valeur locative révisée.

a) Illustrations de l'impact du coefficient de neutralisation sur le caractère « gagnant » ou « perdant » de certaines catégories de locaux

Sur l'ensemble des locaux étudiés au sein du département de Haute-Savoie, **le ratio moyen** entre la valeur locative 70 (actualisée et revalorisée 2014) et la valeur locative révisée **est de 2,85**.

C'est au regard de cette valeur pivot, et en raison de l'application du mécanisme de neutralisation, que va se jouer la répartition des « gagnants » et « perdants » : dès lors que la valeur locative d'un local évolue plus vite que ce coefficient moyen il sera « perdant » à la réforme, et inversement.

Exemples sur certaines catégories :

Catégorie	Nombre de locaux	Valeurs locatives moyennes		Détails sur la composition des VL				Ratio pour la catégorie (= VL révisée/ VL 70 actualisée et revalorisée 2014)	Évolution moyenne de cotisation (%)	Gagnant Perdant
				Écart de tarifs constaté entre évaluation 70 et évaluation révision			Écart de surface pondérée constaté entre évaluation 70 et évaluation révisée (%)			
		VL 1970 moyenne (actualisée et revalorisée pour 2014)	VL révisée moyenne	Tarif moyen 1970 (actualisé et revalorisé pour 2014)	Tarif moyen révisé	Évolution de tarif (%)				
DEP5	221	6 756	2 822	38,7	12,5	- 68 %	+ 29 %	0,42	- 86,4 %	Gagnant
MAG6	135	9 349	14 868	48,9	29,0	-41 %	+ 168 %	1,59	- 44,7 %	Gagnant
HOT3	221	10 883	27 609	31,4	64,2	104 %	+ 24 %	2,54	-16,4 %	Gagnant
SPE6	20	19 762	36 344	53,2	93,3	75 %	+ 7 %	1,88	-31,9 %	Gagnant
MAG3	596	11 015	66 402	75,1	417,0	455 %	+ 9 %	6,03	+114,5 %	Perdant
BUR2	2 151	11 108	33 390	61,2	162,2	165 %	+ 13 %	3,01	+11,2 %	Perdant
HOT5	1 171	6 523	27 232	33,6	112,2	234 %	+ 25 %	4,17	+28,1 %	Perdant
SPE2	169	12 003	87 899	10,8	61,3	468 %	+29 %	7,32	+119,0 %	Perdant
ATE3	25	3 865	9 534	12,0	17,9	49 %	+ 66 %	2,47	-20,2 %	Gagnant
MAG2	1 103	6 219	18 232	50,1	134,0	167 %	+ 10 %	2,93	-1,1 %	Gagnant

Pour information : le tarif moyen 70 a été estimé à partir des informations suivantes : montant de la VL 1970 et surface pondérée connue dans l'application MAJIC

Commentaires : Les tarifs révisés augmentent dans la plupart des catégories (colonne « évolution de tarif (%) »), à l'exception de DEP5 et MAG6. Pour autant, cela ne se traduit pas systématiquement par une évolution à la hausse de la cotisation révisée (par exemple, la catégorie SPE6 enregistre une évolution de

tarif moyen de +75 %, alors qu'on constate une diminution moyenne de cotisation de -31,9 %).

La catégorie SPE2 est particulièrement touchée par une augmentation de la cotisation en raison de la faiblesse des tarifs pratiqués actuellement (cf. exemples ci-dessous), ainsi que la catégorie MAG3.

b) Illustrations fines des raisons pour lesquelles il existe des écarts de valeur locative (écarts de surface, écart de tarifs)

Les exemples fournis ci-dessous sont basés sur l'observation de locaux réels pour lesquels sont présentées la situation avant et après révision, tant en termes de surfaces imposées que de tarifs appliqués et d'évolutions de cotisations.

Ces exemples permettent d'illustrer l'impact des différents paramètres pouvant avoir une incidence sur l'évolution individuelle de cotisation avant/après révision : variation de surface, variation de tarif, effet du coefficient de neutralisation. A noter que ces différents motifs peuvent trouver à s'appliquer cumulativement.

SPE2 : Établissements ou terrains affectés à la pratique d'un sport ou à usage de spectacles sportifs

Catégorie	Commune	secteur tarifaire	Nature de l'activité	Surface pondérée 70	Surface pondérée révisée	Tarif 70 (valeur 2014 en €/m ²)	Tarif révisé (€/m ²)	Evolution de cotisation
SPE2	Scientrier	1	karting	36 467	36 467	0,63	54	2240%
	Neuvecelle	3	tennis CLUB	4 500	4 500	4	63,8	370%
	Morzine	6	Salle de musculation et de squash	238	229	9	72,7	115%

Commentaires :

Dans les 3 exemples, les surfaces pondérées 1970 et révisée sont très semblables voire strictement égales. En revanche, la faiblesse du tarif 70 (valeur actualisée et revalorisée 2014 en €/m²) du local-type actuellement utilisé pour l'évaluation par rapport au tarif révisé 2014 explique les fortes variations de cotisation constatées.

Par ailleurs, les locaux-types auxquels se rattachent les évaluations actuelles 1970 peuvent, dans certains cas, être inadaptés : par exemple, pour la salle de musculation et de squash (3ème ligne du tableau supra), l'évaluation actuelle est effectuée à partir d'un local-type qui est un presbytère. Pour ce local, une évaluation actuelle réalisée avec un local-type adéquat (et donc avec un tarif vraisemblablement supérieur) conduirait à une évolution de cotisation liée à la révision nettement moins élevée. La forte évolution de cotisation constatée est donc avant tout directement liée à une anomalie dans l'évaluation actuelle du local.

MAG 2 : Commerces sans accès direct sur la rue - surface principale inférieure à 400 m²

Catégorie	Commune	secteur tarifaire	Nature de l'activité	Surface pondérée 70	Surface pondérée révisée	Tarif 70 (valeur 2014 en €/m ²)	Tarif révisé (€/m ²)	Evolution de cotisation
MAG2	Megeve	5	show room de meuble	386	386	27,1	194,9	83%
	Araches la Frasse	5	supermarché	379	335	50,7	194,9	-10%

Commentaires :

Dans les deux exemples, les surfaces pondérées 1970 et révisée sont très proches voire identiques. Pour autant, les variations de cotisation de ces deux locaux sont opposées (l'une est négative, l'autre est positive) : la cause réside dans la différence entre les tarifs des locaux-types utilisés pour l'évaluation actuelle, qui varient du simple ou double (27,1 €/m² contre 50,7 €/m²).

Les deux locaux-types sont adaptés : la différence de tarifs est liée à la disparité pouvant exister en terme de tarifs d'une commune à l'autre (sur les procès-verbaux communaux) pour des locaux tout à fait

analogues.

CLI 3 : Maisons de repos, maisons de retraite (médicalisées ou non) et locaux assimilables

Catégorie	Commune	secteur tarifaire	Nature de l'activité	Surface pondérée 70	Surface pondérée révisée	Tarif 70 (valeur 2014 en €/m ²)	Tarif révisé (€/m ²)	Evolution de cotisation
CLI3	Thonon les bains	2	EPHAD	2 515	2 365	53,2	106,8	-33%
	SEYNOD	3	EPHAD	37	37	36,8	106,8	19%

Commentaires :

Les surfaces pondérées 1970 et révisée sont très proches, voire identiques. Le tarif révisé est identique pour les deux locaux, même s'ils ne sont pas situés dans le même secteur tarifaire (tarif unique au niveau départemental). Toutefois, la variation de cotisation enregistrée est négative pour le local de grande surface (2 365 m²) qui est un gagnant de la révision, alors que la variation de cotisation est positive pour le local de petite surface (37 m²) qui est un perdant de la révision.

L'explication vient du tarif 1970 appliqué au local de faible surface, qui est nettement inférieur à celui utilisé pour le local de grande surface.

HOT 5 : Hôtels club, villages de vacances et résidences hôtelières

Catégorie	Commune	secteur tarifaire	Nature de l'activité	Surface pondérée 70	Surface pondérée révisée	Tarif 70 (valeur 2014 en €/m ²)	Tarif révisé (€/m ²)	Evolution de cotisation
HOT5	Samoens	4	Village de vacances	1 564	1 112	17,9	113,8	33%
	Vallorcine	3	résidence de vacances	34	30	54,5	113,8	-40%

Pour le village de vacances situé sur la commune de Sampens, la diminution de la surface pondérée entre le système actuel (1970) et le système révisé est de -29 %. La cotisation évolue cependant de +33%, du fait de l'évolution des tarifs constatée entre tarif 70 et tarif révisé (passage de 17,9 € à 113,8 €). Dans ce cas, la représentativité du local-type utilisé nécessite d'être étudiée (évaluation par rapport à une « maison familiale »).

Sur la commune de Vallorcine, le local (un appartement au sein d'une résidence de vacances) varie faiblement au niveau de la surface pondérée, mais le rapport entre tarif 70 et tarif révisé est « seulement » de l'ordre de 2 : la baisse sensible au niveau de la cotisation (-40 %) s'explique donc par la neutralisation. En effet la VL de ce local augmente « moins vite » que la moyenne des locaux du département (rapport multiplicateur moyen de 2,85).

DEP 3 : Parcs de stationnement à ciel ouvert

Catégorie	Commune	secteur tarifaire	Nature de l'activité	Surface pondérée 70	Surface pondérée révisée	Tarif 70 (valeur 2014 en €/m ²)	Tarif révisé (€/m ²)	Evolution de cotisation
DEP3	Sallanches	3	parking	10 000	10 000	0,9	26	896%
	Etrembieres	3	parking commun	143	1436	23,5	26	329 %

Ces deux locaux présentent de fortes variations de cotisations :

- Pour le local situé sur la commune de Sallanches, les surfaces pondérées sont identiques en système 70 et en système révisé. C'est la faiblesse du tarif actuel 1970 (0,9 € / m²) qui conduit à une forte augmentation de cotisation. Le local-type de rattachement, qui est un entrepôt, ne semble pas optimal, et vraisemblablement cette situation recouvre une sous-évaluation en système 1970.

- Pour le local situé sur la commune de Etrembières, la différence de cotisation s'explique par la forte variation de surface pondérée (10 fois supérieure en contexte révisé : pour autant les surfaces réelles sont égales, mais la forte pondération appliquée en système 1970 explique cet écart de surface pondérée). Les tarifs actuel 1970 en valeur 2014 et révisé sont par ailleurs très proches. A noter également que le local-type utilisé pour l'évaluation actuelle est un atelier de carrossier, qui n'est pas adapté pour l'évaluation d'un parking.

IND 2 : Carrières et établissements assimilables

Catégorie	Commune	secteur tarifaire	Nature de l'activité	Surface pondérée 70	Surface pondérée révisée	Tarif 70 (valeur 2014 en €/m2)	Tarif révisé (€/m2)	Evolution de cotisation
IND2	Saint Jean de Sixt	3	Carrière	1 500	8 030	0,35	0,6	174%
	Bonneville	1	Carrière	2 629	10 850	4,47	0,6	-59%

La surface pondérée révisée augmente nettement dans les deux exemples présentés. Cela rend nécessaire une analyse détaillée sur ce point.

Pour le deuxième local, les surfaces réelles sont quasi identiques dans les 2 systèmes, mais une forte pondération est appliquée en système 1970. Sur la carrière de Saint Jean de Sixt, tarif actuel 1970 et tarif révisé sont quasi équivalents, mais la très forte hausse de surface pondérée explique la forte variation à la hausse de la cotisation.

En revanche, la carrière située à Bonneville baisse nettement en cotisation, en raison d'un tarif révisé beaucoup plus faible que le tarif 1970 (en valeur 2014), correspondant à un terrain-dépôt (sans doute trop élevé). Cette baisse de tarif vient largement compenser l'augmentation de surface pondérée.

MAG6 : Stations services et assimilables

Catégorie	Commune	secteur tarifaire	Nature de l'activité	Surface pondérée 70	Surface pondérée révisée	Tarif 70 (valeur 2014 en €/m2)	Tarif révisé (€/m2)	Evolution de cotisation
MAG6	Groisy	1	Station service	178	2 252	43,1	24,5	178%

La surface pondérée révisée est très supérieure à la surface pondérée 1970, pour deux raisons :

- la pondération utilisée pour une grande partie du local en système 1970 (pondération à 0,03 de 2 000 m²) ;
- une erreur de répartition des surfaces sur la déclaration révision (pas de surface de parking identifiée par exemple) : le propriétaire a tout inclus en surface principale.

Bien que le tarif au m² baisse sensiblement (43,1 €/m² à 24,5 €/m²), la cotisation augmente fortement (+178 %).

D - Les effets du lissage sur les cotisations

a) Toutes catégories confondues

Le tableau ci-dessous fournit les résultats agrégés au plan national sur la période des 5 ans.

- Locaux sans lissage

	Nombre de locaux	Montant total de cotisation avant révision (en €)	Montant total de cotisation après révision (en €)	SANS LISSAGE				
				Nombre de locaux concernés	Nombre de locaux en %	Montant de cotisation avant révision (en €)	Montant de cotisation après révision (en €)	Différence de cotisation avant/après révision pour les locaux non lissés (en €)
DEPARTEMENT	35 659	60 781 957	60 779 715	16 943	47,5	13 090 046	12 884 959	-205 087

- Locaux faisant l'objet d'un lissage

Locaux et montant total de cotisation concernés par le lissage			Première année		Deuxième année	
Nombre de locaux concernés	Nombre de locaux en %	Montant de cotisation avant révision (en €)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en €)	Montant de cotisation après lissage (en €)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en €)	Montant de cotisation après lissage (en €)
18716	52,5	47 691 911	40 605	47 732 516	81 165	47 773 076

Troisième année		Quatrième année		Cinquième année	
Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en €)	Montant de cotisation après lissage (en €)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en €)	Montant de cotisation après lissage (en €)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en €)	Montant de cotisation après lissage (en €)
121 725	47 813 636	162 285	47 854 196	202 845	47 894 756

Les principaux enseignements sont les suivants :

- 47,5 % des locaux ne voient pas leur cotisation lissée, l'augmentation ou la baisse étant inférieure à 10 % et 200 € ; **les locaux ne faisant pas l'objet du lissage sont globalement gagnants à la révision**, puisque leur cotisation diminue au global de 205 k€ ;
- 52,5 % des locaux voient leur cotisation lissée : la révision représente ainsi pour ces locaux une augmentation globale annuelle de 40 605 € pendant 5 ans, qui touche 18 716 locaux (pour mémoire, sans

dispositif de lissage l'augmentation de cotisation portée par ces locaux serait de 202 845 € dès l'année d'intégration de la révision).

Dans le tableau suivant, figure année par année, pour l'ensemble des locaux, le total des cotisations après révision, la situation des locaux non lissés et celle des locaux lissés.

	Cotisation avant révision (en €)	Cotisation après révision et après lissage (en €)	Impact de la révision sur les locaux non lissés (en €)	Impact révision sur les locaux lissés (en €)	Impact total (en €)
Première année	60 781 957	60 617 475	-205 087	40 605	-164 482
Deuxième année		60 658 035		81 165	-123 922
Troisième année		60 698 595		121 725	-83 362
Quatrième année		60 739 155		162 285	-42 802
Cinquième année		60 779 715		202 845	-2 242

Ainsi, les 4 premières années suivant l'entrée en vigueur de la révision, le mécanisme de lissage est globalement favorable aux usagers, dès lors que la cotisation totale après révision est inférieure à la cotisation totale avant révision, avec un écart de presque -164 500 € la 1ère année, allant jusqu'à près de 43 000 € la 4ème année ; cet écart s'éteint la 5ème année (- 2 242 € la 5ème année).

b) Par sous-groupe

- Locaux sans lissage

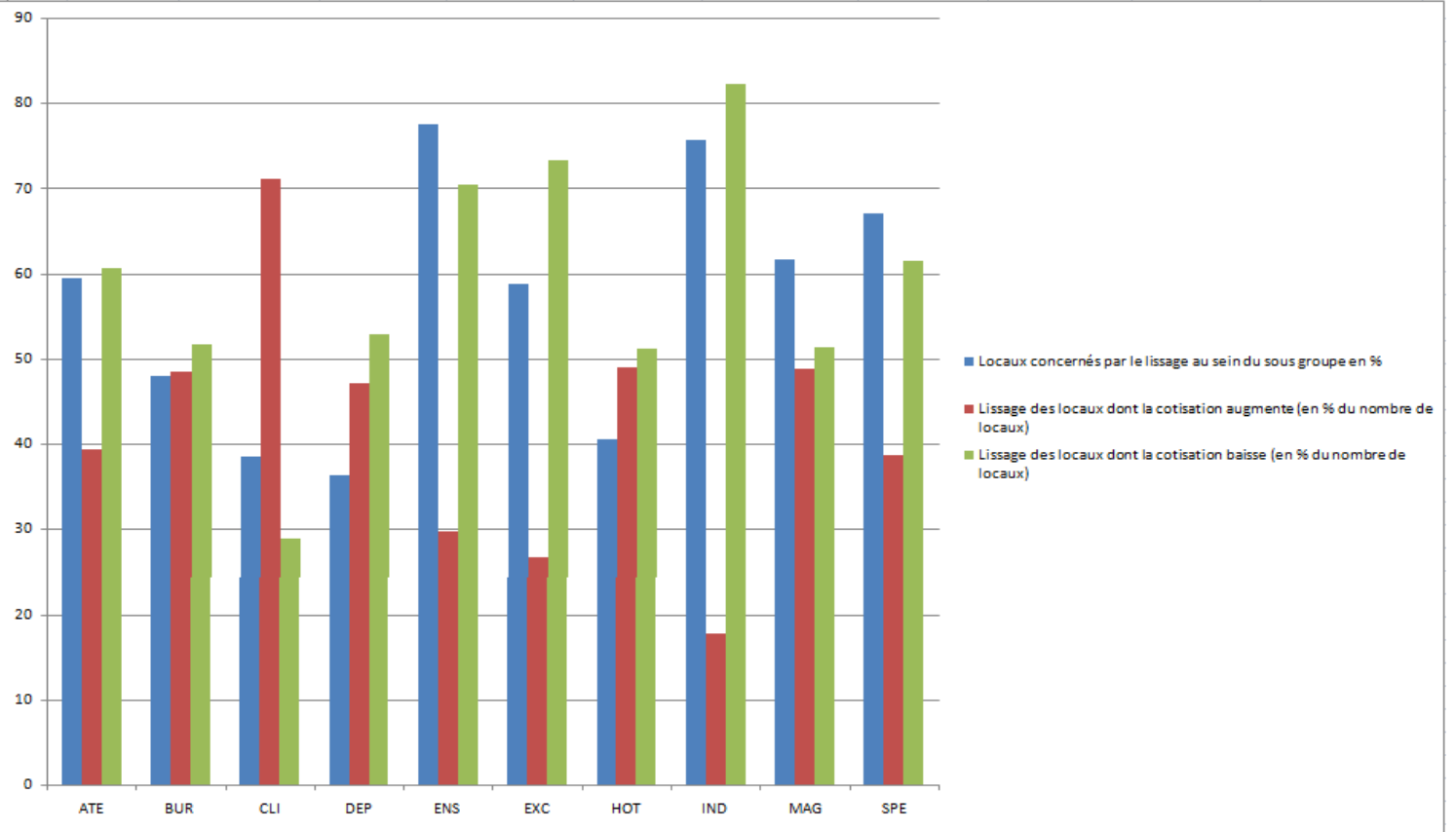
Sous-groupe	Nombre de locaux	Montant total de cotisation avant révision (en €)	Montant total de cotisation après révision (en €)	SANS LISSAGE				
				Nombre de locaux concernés	Nombre de locaux en %	Montant de cotisation avant révision (en €)	Montant de cotisation après révision (en €)	Différence de cotisation avant/après révision pour les locaux non lissés (en €)
ATE	4 097	6 836 106	6 588 022	1 662	40,6	1 449 690	1 413 192	-36 498
BUR	7 991	10 955 693	11 594 700	4 159	52,0	3 018 393	2 981 096	-37 297
CLI	449	1 655 016	2 089 704	276	61,5	524 634	507 072	-17 562
DEP	6 336	7 096 726	7 990 640	4 037	63,7	1 503 625	1 481 179	-22 446
ENS	235	844 088	712 572	53	22,6	132 226	131 455	-771
EXC	51	440 381	352 693	21	0,0	154 433	158 272	3 839
HOT	2 474	4 884 287	5 013 385	1 472	59,5	1 269 817	1 252 628	-17 189
IND	395	1 703 860	1 256 117	96	24,3	195 180	193 910	-1 270
MAG	12 657	24 350 772	23 001 230	4 846	38,3	4 624 979	4 557 228	-67 751
SPE	974	2 015 028	2 180 652	321	33,0	214 318	208 927	-5 391
Total	35 659	60 781 957	60 779 715	16 943	47,5	13 090 046	12 884 959	-205 087

Parmi les locaux non concernés par le lissage, seul un sous-groupe voit sa cotisation augmenter après révision (il s'agit du sous-groupe EXC), de manière très relative toutefois en montant : 3 839 €.

Sous-groupe	Locaux et montant total de cotisation concernés par le lissage			Première année		Deuxième année	
	Nombre de locaux concernés	Nombre de locaux en %	Montant de cotisation avant révision (en €)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en €)	Montant de cotisation après lissage (en €)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en €)	Montant de cotisation après lissage (en €)
ATE	2 435	59,4	5 383 665	-41 779	5 341 886	-83 543	5 300 122
BUR	3 832	48,0	7 937 300	135 240	8 072 540	270 506	8 207 806
CLI	173	38,5	1 130 382	90 446	1 220 828	180 897	1 311 279
DEP	2 299	36,3	5 593 101	183 288	5 776 389	366 556	5 959 657
ENS	182	77,4	711 862	-26 125	685 737	-52 280	659 582
EXC	30	0,0	285 948	-18 299	267 649	-36 606	249 342
HOT	1 002	40,5	3 614 470	29 275	3 643 745	58 528	3 672 998
IND	299	75,7	1 508 680	-89 277	1 419 403	-178 576	1 330 104
MAG	7 811	61,7	19 725 793	-256 387	19 469 406	-512 738	19 213 055
SPE	653	67,0	1 800 710	34 223	1 834 933	68 421	1 869 131
Total	18716	52,5	47 691 911	40 605	47 732 516	81 165	47 773 076

Sous-groupe	Troisième année		Quatrième année		Cinquième année	
	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en €)	Montant de cotisation après lissage (en €)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en €)	Montant de cotisation après lissage (en €)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en €)	Montant de cotisation après lissage (en €)
ATE	-125 307	5 258 358	-167 071	5 216 594	-208 835	5 174 830
BUR	405 772	8 343 072	541 038	8 478 338	676 304	8 613 604
CLI	271 348	1 401 730	361 799	1 492 181	452 250	1 582 632
DEP	549 824	6 142 925	733 092	6 326 193	916 360	6 509 461
ENS	-78 435	633 427	-104 590	607 272	-130 745	581 117
EXC	-54 913	231 035	-73 220	212 728	-91 527	194 421
HOT	87 781	3 702 251	117 034	3 731 504	146 287	3 760 757
IND	-267 875	1 240 805	-357 174	1 151 506	-446 473	1 062 207
MAG	-769 089	18 956 704	-1 025 440	18 700 353	-1 281 791	18 444 002
SPE	102 619	1 903 329	136 817	1 937 527	171 015	1 971 725
Total	121 725	47 813 636	162 285	47 854 196	202 845	47 894 756

Concernant les locaux dont la cotisation est lissée, les sous-groupes ATE, ENS, EXC, IND et MAG enregistrent au global une diminution de cotisation suite au lissage. Cette situation paraît cohérente avec les fortes variations observées supra.



c) Par catégorie

- Locaux sans lissage

Catégorie de local	Nombre de locaux	Montant total de cotisation avant révision (en €)	Montant total de cotisation après révision (en €)	SANS LISSAGE				
				Nombre de locaux concernés	Nombre de locaux en %	Montant de cotisation avant révision (en €)	Montant de cotisation après révision (en €)	Différence de cotisation avant/après révision pour les locaux non lissés (en €)
ATE1	2 984	3 797 266	3 676 806	1 316	44,1	968 045	939 296	-28 749
ATE2	1 088	3 022 048	2 897 823	334	30,7	481 645	471 999	-9 646
ATE3	25	16 792	13 393	12	48,0	0	1 897	1 897
BUR1	5 480	6 321 342	6 429 190	3 072	56,1	1 987 292	1 951 899	-35 393
BUR2	2 151	3 928 342	4 367 970	943	43,8	899 434	899 479	45
BUR3	360	706 009	797 540	144	40,0	131 667	129 718	-1 949
CLI1	28	659 649	558 547	5	17,9	288 537	280 273	-8 264
CLI2	127	305 587	599 783	29	22,8	71 407	73 304	1 897
CLI3	283	500 651	711 181	239	84,5	100 464	91 674	-8 790
CLI4	11	189 129	220 193	3	27,3	64 226	61 821	-2 405
DEP1	171	339 998	257 421	56	32,7	52 580	53 099	519
DEP2	3 904	5 754 519	6 150 895	2 056	52,7	1 326 859	1 313 671	-13 188
DEP3	929	164 645	286 955	865	93,1	32 661	27 405	-5 256
DEP4	1 111	583 281	1 260 802	985	88,7	80 497	84 560	4 063
DEP5	221	254 283	34 567	75	33,9	11 028	2 444	-8 584
ENS1	195	734 943	595 694	41	21,0	107 391	107 583	192
ENS2	40	109 145	116 878	12	30,0	24 835	23 872	-963
EXC1	51	440 381	352 693	21	41,2	154 433	158 272	3 839
HOT1	120	881 250	861 047	48	40,0	224 072	229 383	5 311
HOT2	713	1 855 840	1 689 025	384	53,9	361 964	344 839	-17 125
HOT3	221	422 177	352 819	86	38,9	85 216	82 623	-2 593
HOT4	249	381 058	388 849	106	42,6	89 678	87 777	-1 901
HOT5	1 171	1 343 962	1 721 645	848	72,4	508 887	508 006	-881
IND1	385	1 691 382	1 252 593	95	24,7	195 113	193 726	-1 387
IND2	10	12 478	3 524	1	10,0	67	184	117
MAG1	10 048	11 800 134	12 111 479	4 208	41,9	3 322 316	3 266 217	-56 099
MAG2	1 103	1 201 881	1 189 252	435	39,4	310 378	307 268	-3 110
MAG3	596	1 057 228	2 267 532	71	11,9	66 727	71 819	5 092
MAG4	707	6 555 716	5 074 124	91	12,9	625 497	619 087	-6 410
MAG5	67	3 507 412	2 233 137	8	11,9	281 635	275 500	-6 135
MAG6	135	222 851	123 336	33	24,4	18 426	17 337	-1 089
MAG7	1	5 550	2 370	0	0,0	0	0	0
SPE1	101	313 642	271 580	29	28,7	13 401	12 747	-654
SPE2	169	341 411	747 691	42	24,9	30 864	29 103	-1 761
SPE3	144	376 683	408 204	33	22,9	54 246	55 610	1 364
SPE4	61	96 488	103 596	24	39,3	15 198	14 635	-563
SPE5	74	50 502	52 692	39	52,7	15 847	14 939	-908
SPE6	20	59 797	40 748	5	25,0	7 188	6 846	-342
SPE7	405	776 505	556 141	149	36,8	77 574	75 047	-2 527
Total	35 659	60 781 957	60 779 715	16 943	47,5	13 090 046	12 884 959	-205 087

Hormis la catégorie MAG7 qui ne comprend qu'un local sur le département), chaque catégorie comprend au moins un local non lissé.

- Au global, les locaux non lissés enregistrent une diminution de cotisation de 205 K€.

- 10 catégories supportent une augmentation de cotisation (sachant que tous les locaux de ces catégories n'augmentent pas pour autant).

- Locaux faisant l'objet du lissage

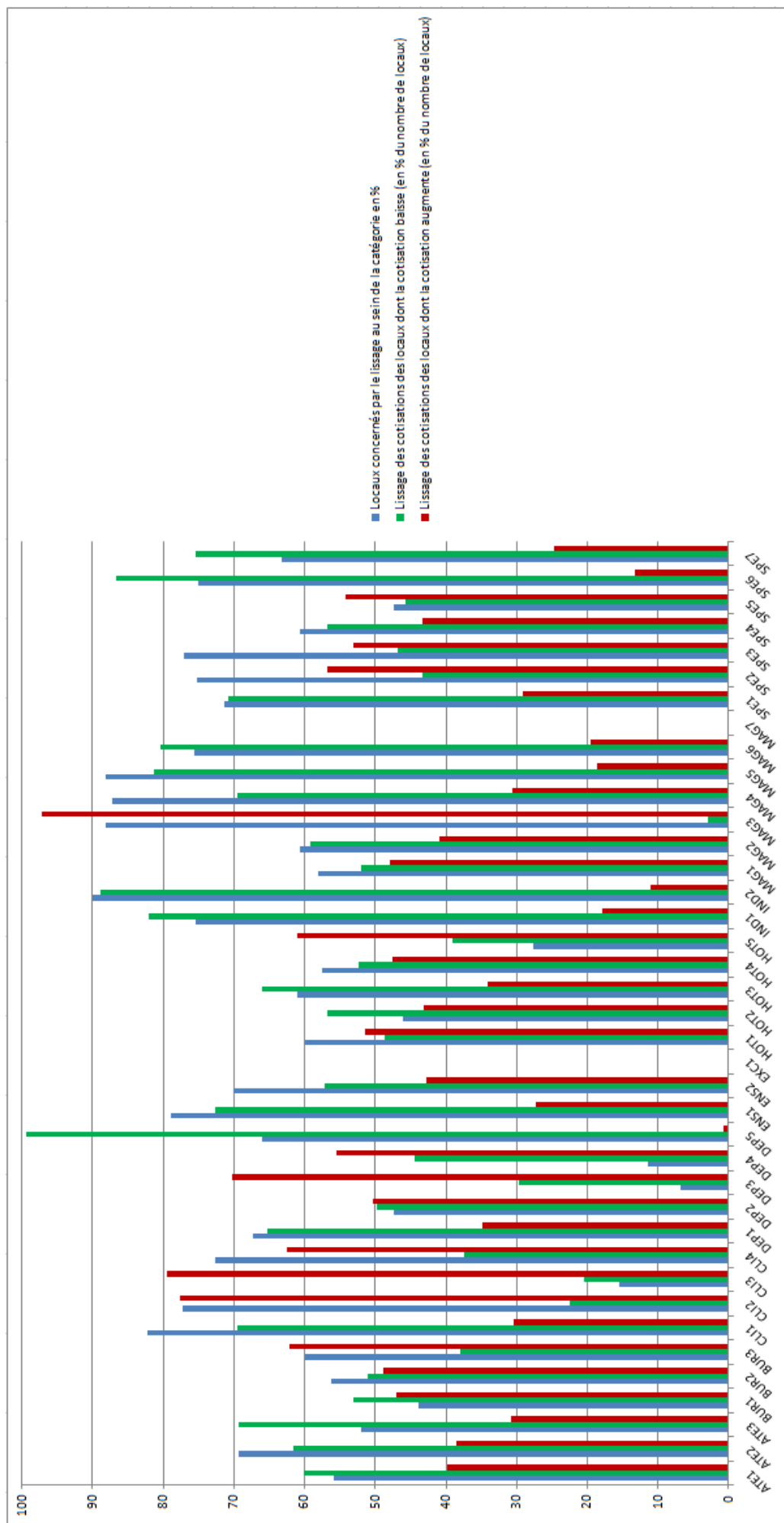
Catégorie de local	Locaux et montant total de cotisation concernés par le lissage			Première année		Deuxième année	
	Nombre de locaux concernés	Nombre de locaux en %	Montant de cotisation avant révision (en €)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en €)	Montant de cotisation après lissage (en €)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en €)	Montant de cotisation après lissage (en €)
ATE1	1 668	55,9	2 829 221	-18 367	2 810 854	-36 703	2 792 518
ATE2	754	69,3	2 540 403	-22 907	2 517 496	-45 825	2 494 578
ATE3	13	52,0	14 041	-505	13 536	-1 015	13 026
BUR1	2 408	43,9	4 334 050	28 633	4 362 683	57 285	4 391 335
BUR2	1 208	56,2	3 028 908	87 927	3 116 835	175 841	3 204 749
BUR3	216	60,0	574 342	18 680	593 022	37 380	611 722
CLI1	23	82,1	371 112	-18 570	352 542	-37 137	333 975
CLI2	98	77,2	234 180	58 459	292 639	116 919	351 099
CLI3	44	15,5	400 187	43 860	444 047	87 725	487 912
CLI4	8	72,7	124 903	6 697	131 600	13 390	138 293
DEP1	115	67,3	287 418	-16 612	270 806	-33 233	254 185
DEP2	1 848	47,3	4 427 660	81 916	4 509 576	163 828	4 591 488
DEP3	64	6,9	131 984	25 518	157 502	51 030	183 014
DEP4	126	11,3	502 784	134 690	637 474	269 382	772 166
DEP5	146	66,1	243 255	-42 224	201 031	-84 451	158 804
ENS1	154	79,0	627 552	-27 861	599 691	-55 756	571 796
ENS2	28	70,0	84 310	1 736	86 046	3 476	87 786
EXC1	30	0,0	285 948	-18 299	267 649	-36 606	249 342
HOT1	72	60,0	657 178	-5 102	652 076	-10 205	646 973
HOT2	329	46,1	1 493 876	-29 894	1 463 982	-59 843	1 434 033
HOT3	135	61,1	336 961	-13 365	323 596	-26 715	310 246
HOT4	143	57,4	291 380	1 924	293 304	3 866	295 246
HOT5	323	27,6	835 075	75 712	910 787	151 425	986 500
IND1	290	75,3	1 496 269	-87 462	1 408 807	-174 947	1 321 322
IND2	9	90,0	12 411	-1 815	10 596	-3 629	8 782
MAG1	5 840	58,1	8 477 818	73 532	8 551 350	147 010	8 624 828
MAG2	668	60,6	891 503	-1 923	889 580	-3 822	887 681
MAG3	525	88,1	990 501	241 028	1 231 529	482 074	1 472 575
MAG4	616	87,1	5 930 219	-295 070	5 635 149	-590 098	5 340 121
MAG5	59	88,1	3 225 777	-253 636	2 972 141	-507 262	2 718 515
MAG6	102	75,6	204 425	-19 682	184 743	-39 368	165 057
MAG7	1	0,0	5 550	-636	4 914	-1 272	4 278
SPE1	72	71,3	300 241	-8 280	291 961	-16 562	283 679
SPE2	127	75,1	310 547	81 613	392 160	163 220	473 767
SPE3	111	77,1	322 437	6 041	328 478	12 070	334 507
SPE4	37	60,7	81 290	1 539	82 829	3 072	84 362
SPE5	35	47,3	34 655	618	35 273	1 238	35 893
SPE6	15	75,0	52 609	-3 751	48 858	-7 490	45 119
SPE7	256	63,2	698 931	-43 557	655 374	-87 127	611 804
Total	18 716	52,5	47 691 911	40 605	47 732 516	81 165	47 773 076

Catégorie de local	Troisième année		Quatrième année		Cinquième année	
	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en €)	Montant de cotisation après lissage (en €)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en €)	Montant de cotisation après lissage (en €)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en €)	Montant de cotisation après lissage (en €)
ATE1	-55 039	2 774 182	-73 375	2 755 846	-91 711	2 737 510
ATE2	-68 743	2 471 660	-91 661	2 448 742	-114 579	2 425 824
ATE3	-1 525	12 516	-2 035	12 006	-2 545	11 496
BUR1	85 937	4 419 987	114 589	4 448 639	143 241	4 477 291
BUR2	263 755	3 292 663	351 669	3 380 577	439 583	3 468 491
BUR3	56 080	630 422	74 780	649 122	93 480	667 822
CLI1	-55 704	315 408	-74 271	296 841	-92 838	278 274
CLI2	175 379	409 559	233 839	468 019	292 299	526 479
CLI3	131 590	531 777	175 455	575 642	219 320	619 507
CLI4	20 083	144 986	26 776	151 679	33 469	158 372
DEP1	-49 854	237 564	-66 475	220 943	-83 096	204 322
DEP2	245 740	4 673 400	327 652	4 755 312	409 564	4 837 224
DEP3	76 542	208 526	102 054	234 038	127 566	259 550
DEP4	404 074	906 858	538 766	1 041 550	673 458	1 176 242
DEP5	-126 678	116 577	-168 905	74 350	-211 132	32 123
ENS1	-83 651	543 901	-111 546	516 006	-139 441	488 111
ENS2	5 216	89 526	6 956	91 266	8 696	93 006
EXC1	-54 913	231 035	-73 220	212 728	-91 527	194 421
HOT1	-15 308	641 870	-20 411	636 767	-25 514	631 664
HOT2	-89 792	1 404 084	-119 741	1 374 135	-149 690	1 344 186
HOT3	-40 065	296 896	-53 415	283 546	-66 765	270 196
HOT4	5 808	297 188	7 750	299 130	9 692	301 072
HOT5	227 138	1 062 213	302 851	1 137 926	378 564	1 213 639
IND1	-262 432	1 233 837	-349 917	1 146 352	-437 402	1 058 867
IND2	-5 443	6 968	-7 257	5 154	-9 071	3 340
MAG1	220 488	8 698 306	293 966	8 771 784	367 444	8 845 262
MAG2	-5 721	885 782	-7 620	883 883	-9 519	881 984
MAG3	723 120	1 713 621	964 166	1 954 667	1 205 212	2 195 713
MAG4	-885 126	5 045 093	-1 180 154	4 750 065	-1 475 182	4 455 037
MAG5	-760 888	2 464 889	-1 014 514	2 211 263	-1 268 140	1 957 637
MAG6	-59 054	145 371	-78 740	125 685	-98 426	105 999
MAG7	-1 908	3 642	-2 544	3 006	-3 180	2 370
SPE1	-24 844	275 397	-33 126	267 115	-41 408	258 833
SPE2	244 827	555 374	326 434	636 981	408 041	718 588
SPE3	18 099	340 536	24 128	346 565	30 157	352 594
SPE4	4 605	85 895	6 138	87 428	7 671	88 961
SPE5	1 858	36 513	2 478	37 133	3 098	37 753
SPE6	-11 229	41 380	-14 968	37 641	-18 707	33 902
SPE7	-130 697	568 234	-174 267	524 664	-217 837	481 094
Total	121 725	47 813 636	162 285	47 854 196	202 845	47 894 756

Commentaires :

- 21 catégories enregistrent une baisse de cotisation du fait du lissage, 18 catégories enregistrent une hausse de cotisation malgré le lissage.

- Parmi les locaux lissés, la plus forte augmentation de cotisation concerne la catégorie MAG3 (augmentation de cotisation de 241 k€ la première année).
- A contrario, la plus forte diminution de cotisation concerne la catégorie MAG4 (diminution de cotisation de 295 k€ la première année).



En ce qui concerne le nombre de locaux lissés, on constate qu'une très forte proportion de locaux des catégories IND2, MAG3, MAG4 et MAG5 sont concernés par le lissage (plus de 80 % des locaux de chacun de ces catégories).

Conformément aux très fortes augmentations de cotisations observées, la catégorie MAG3 est celle qui enregistre la plus forte proportion de locaux concernés par le lissage des hausses de cotisation (97 % des locaux lissés sont des lissages de hausses de cotisation pour cette catégorie).

La très forte part des locaux concernés par le lissage des baisses de cotisation pour la catégorie DEP5 (99 % des locaux lissés sont des lissages de baisses de cotisation pour DEP5) correspond aussi à ce qui a été observé dans la présentation des résultats.

SOUS SECTION 5 : DEPARTEMENT DE PARIS

Paris a été, dans le cadre de l'avant-projet proposé par l'administration fiscale aux commissions départementales, découpé en **6 secteurs** d'évaluation distincts.

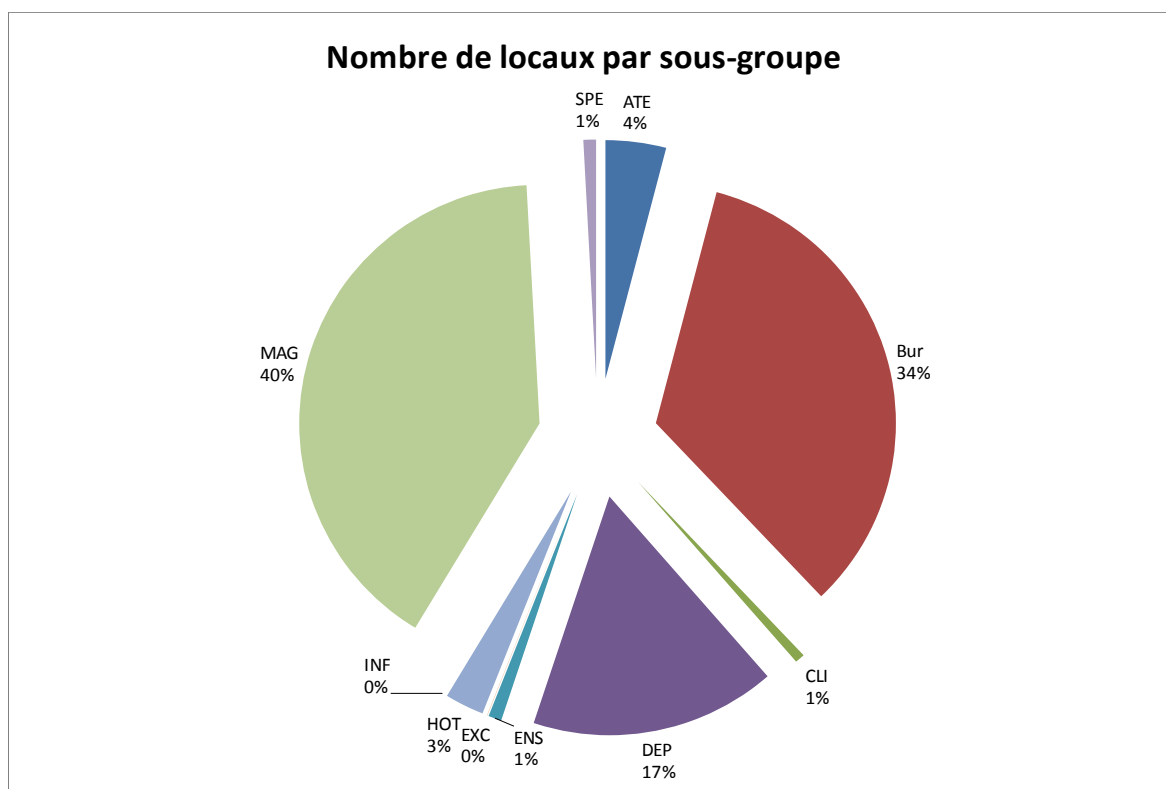
A - Présentation globalisée des résultats

a) Présentation des résultats toutes catégories de locaux confondues

	Nombre de locaux	Total des locaux dont la cotisation augmente (en nombre)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en nombre)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en %)
TOTAL	151 848	87 058	57,3	64 790	42,7

b) Présentation des résultats par sous-groupe

X Nombre de locaux par sous-groupe :



X Les gagnants et les perdants par sous-groupe :

Sous-groupe	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population totale (en %)
Locaux exceptionnels (EXC)	-49,8	2	0,0
Etablissements industriels n'étant pas évalués selon la méthode comptable (IND)	-39,7	17	0,0
Bureaux et locaux divers assimilables (BUR)	-13,0	51 364	33,8
Ateliers et autres locaux assimilables (ATE)	-0,1	6 194	4,1
Hôtels et locaux assimilables (HOT)	9,4	4 013	2,6
Lieux de dépôt ou de stockage et parcs de stationnement (DEP)	16,1	25 148	16,6
Etablissements de spectacles, de sports et loisirs et autres locaux assimilables (SPE)	17,8	1 296	0,9
Magasins et lieux de vente (MAG)	22,5	61 483	40,5
Cliniques et établissements du secteur sanitaire et social (CLI)	36,9	996	0,7
Etablissements d'enseignement et locaux assimilables (ENS)	51,7	1 335	0,9
TOTAL		151 848	100,0

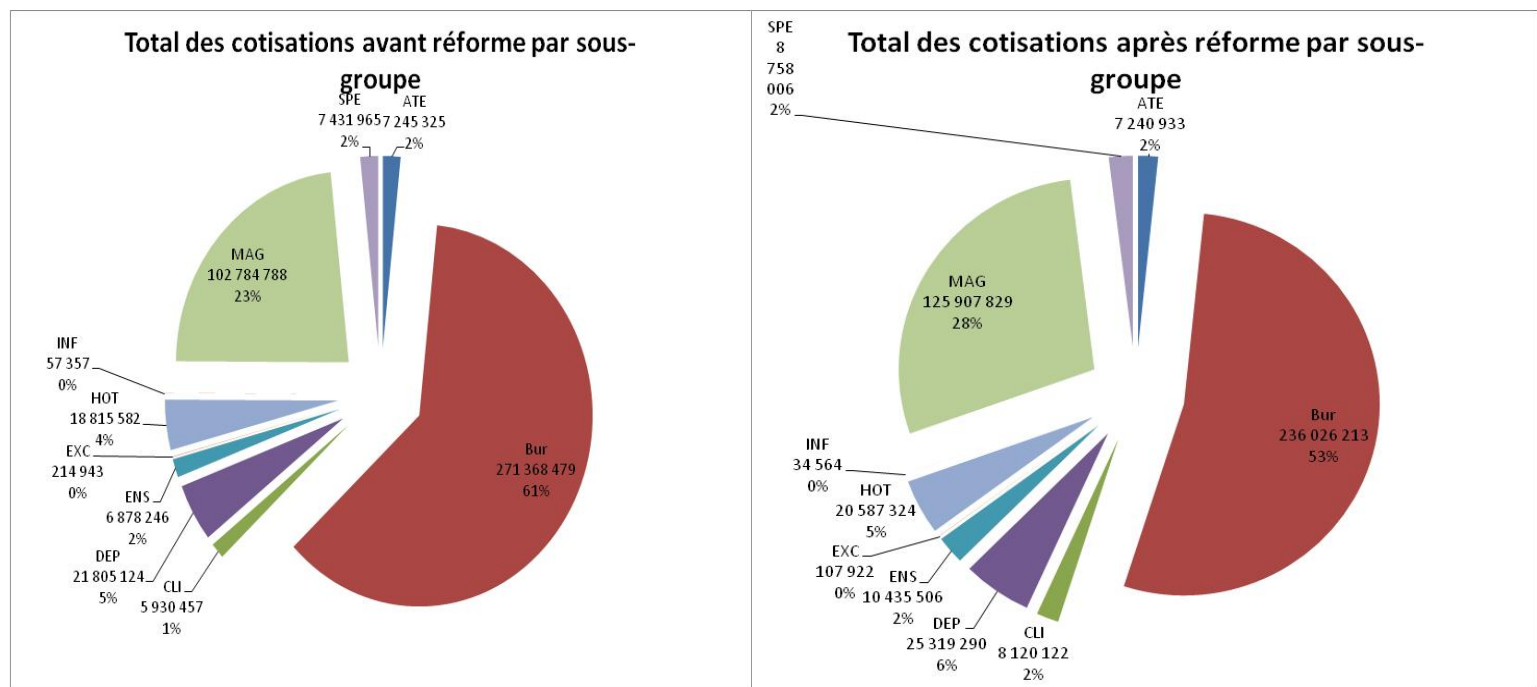
On retrouve 3 des 5 sous-groupes « gagnants » observés au niveau national, dans des proportions plus importantes s'agissant des IND (-39,7 % au lieu de -16,8% au niveau national) et des BUR (-13 % au lieu de -3,3 % au niveau national), similaires s'agissant des ATE (-0,1 % au lieu de - 5,5 % au niveau national). La catégorie des HOT, « gagnante » au niveau national, est perdante dans ce département et la catégorie des CLI, tout comme au niveau national est la catégorie la plus perdante.

X Les cotisations (avant et après la réforme) de chaque sous-groupe :

On constate une nette baisse du poids des cotisations des BUR, et une augmentation non négligeable du poids des cotisations pour les MAG, ENS et CLI.

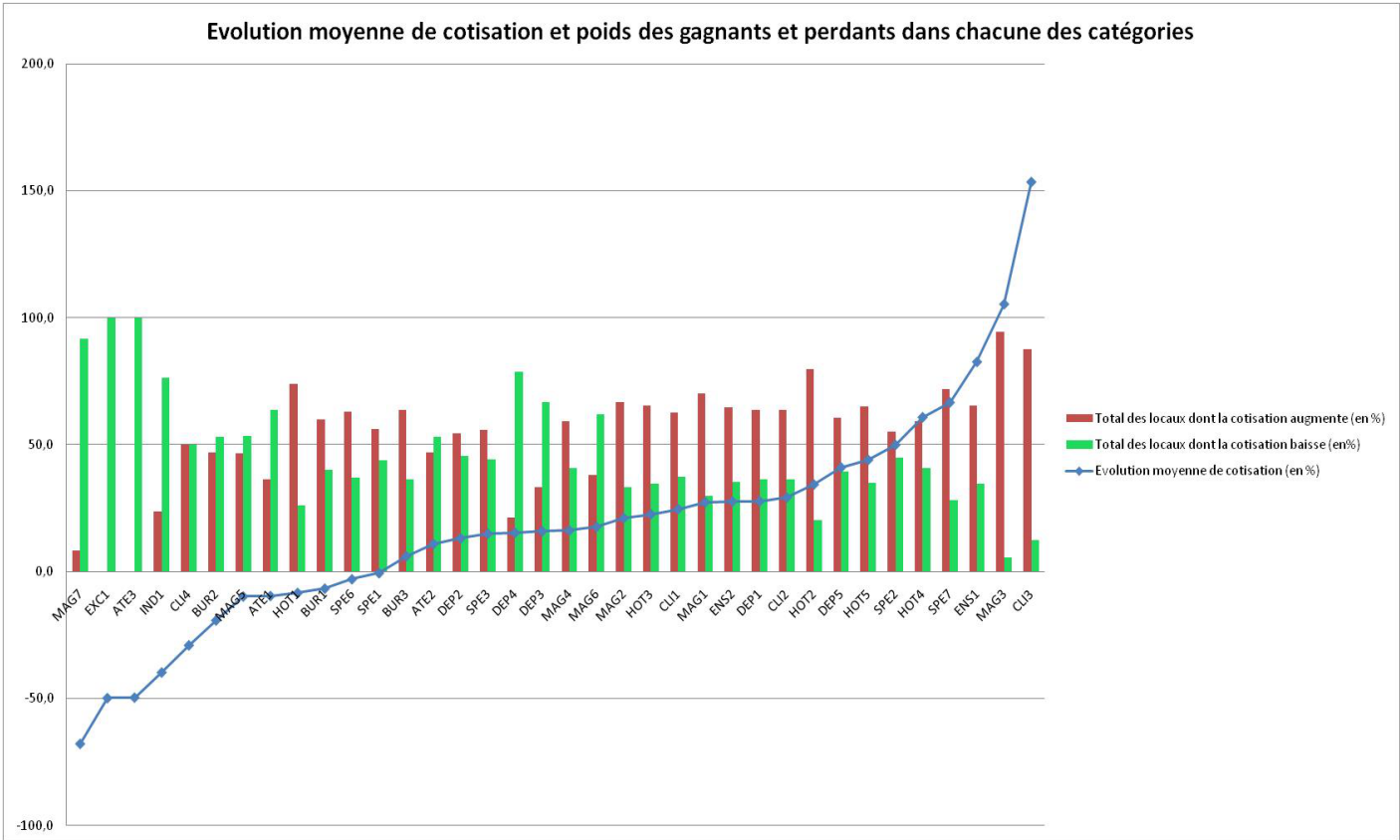
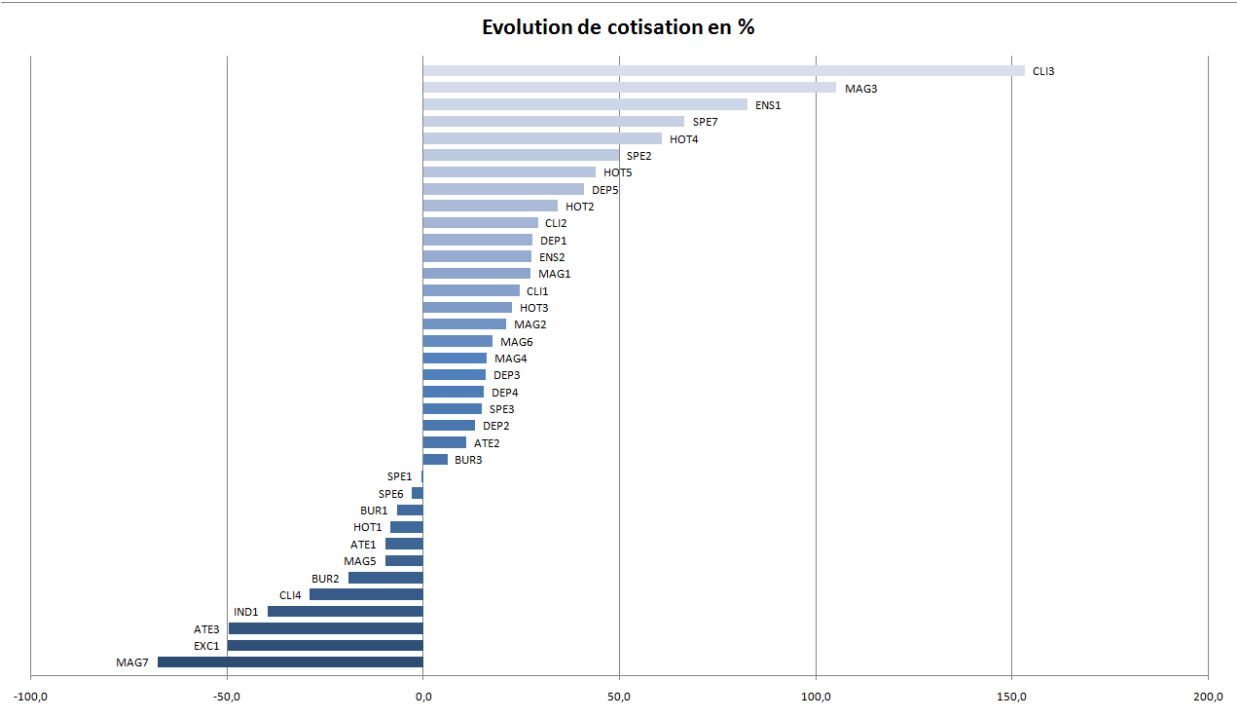
Légende : sont identifiés dans le tableau ci-dessous - pour mémoire - en vert les sous-groupes « gagnants » et en jaune les sous-groupes « perdants ».

Sous-groupe	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population totale (en %)	Total des cotisations avant réforme (en €)	Poids des cotisation avant réforme dans la cotisation totale (en %)	Total des cotisations après réforme (en €)	Poids des cotisation avant réforme dans la cotisation totale (en %)
Ateliers et autres locaux assimilables (ATE)	6 194	4,1	7 245 325	1,6	7 240 933	1,6
Bureaux et locaux divers assimilables (BUR)	51 364	33,8	271 368 479	61,3	236 026 213	53,3
Cliniques et établissements du secteur sanitaire et social (CLI)	996	0,7	5 930 457	1,3	8 120 122	1,8
Lieux de dépôt ou de stockage et parcs de stationnement (DEP)	25 148	16,6	21 805 124	4,9	25 319 290	5,7
Etablissements d'enseignement et locaux assimilables (ENS)	1 335	0,9	6 878 246	1,6	10 435 506	2,4
Locaux exceptionnels (EXC)	2	0,0	214 943	0,0	107 922	0,0
Hôtels et locaux assimilables (HOT)	4 013	2,6	18 815 582	4,3	20 587 324	4,7
Etablissements industriels n'étant pas évalués selon la méthode comptable (INF)	17	0,0	57 357	0,0	34 564	0,0
Magasins et lieux de vente (MAG)	61 483	40,5	102 784 788	23,2	125 907 829	28,5
Etablissements de spectacles, de sports et loisirs et autres locaux assimilables (SPE)	1 296	0,9	7 431 965	1,7	8 758 006	2,0
TOTAL	151 848	100,0	442 532 266	100,0	442 537 709	100,0



c) Présentation des résultats par catégorie de locaux

X les résultats toutes catégories confondues :



Catégorie	Nombre de locaux	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Evolution moyenne de cotisation (€)	Poids des locaux dans la population totale (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en%)
MAG7	61	-67,8	-289	0,0	8,2	91,8
EXC1	2	-49,8	-53 511	0,0	0,0	100,0
ATE3	1	-49,6	-1 213	0,0	0,0	100,0
IND1	17	-39,7	-1 341	0,0	23,5	76,5
CLI4	10	-29,0	-3 060	0,0	50,0	50,0
BUR2	9 510	-19,2	-2 846	6,3	47,1	52,9
MAG5	86	-9,8	-14 096	0,1	46,5	53,5
ATE1	5 343	-9,6	-69	3,5	36,5	63,5
HOT1	381	-8,4	-2 591	0,3	73,8	26,2
BUR1	40 531	-6,7	-209	26,7	59,9	40,1
SPE6	143	-3,0	-68	0,1	62,9	37,1
SPE1	547	-0,6	-45	0,4	56,1	43,9
IND2	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
SPE4	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
SPE5	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
BUR3	1 323	6,1	157	0,9	63,8	36,2
ATE2	850	10,9	433	0,6	46,9	53,1
DEP2	4 434	13,1	144	2,9	54,6	45,4
SPE3	163	14,9	560	0,1	55,8	44,2
DEP4	20 008	15,3	117	13,2	21,1	78,9
DEP3	473	15,9	118	0,3	33,4	66,6
MAG4	1 235	16,2	2 612	0,8	59,4	40,6
MAG6	105	17,6	475	0,1	38,1	61,9
MAG2	2 988	21,1	289	2,0	66,8	33,2
HOT3	369	22,6	321	0,2	65,3	34,7
CLI1	118	24,6	5 483	0,1	62,7	37,3
MAG1	55 834	27,3	310	36,8	70,2	29,8
ENS2	694	27,6	1 534	0,5	64,7	35,3
DEP1	121	27,7	489	0,1	63,6	36,4
CLI2	820	29,2	956	0,5	63,5	36,5
HOT2	1 107	34,3	1 295	0,7	79,6	20,4
DEP5	112	41,0	3 693	0,1	60,7	39,3
HOT5	1 671	44,0	333	1,1	64,9	35,1
SPE2	209	49,9	4 346	0,1	55,0	45,0
HOT4	485	60,8	1 340	0,3	59,4	40,6
SPE7	234	66,6	1 543	0,2	71,8	28,2
ENS1	641	82,6	3 888	0,4	65,4	34,6
MAG3	1 174	105,3	2 480	0,8	94,3	5,7
CLI3	48	153,4	16 447	0,0	87,5	12,5
TOTAL	151 848	0,0	0	100,0	57,3	42,7

X Zoom sur les résultats par catégories pour certains sous-groupes :

Il s'agit de présenter les résultats des 4 sous-groupes les plus représentés, le sous-groupe le plus « perdant » et le sous-groupe le plus « gagnant ».

Pour le sous-groupe des MAG :

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population du sous-groupe (en %)	Evolution moyenne de cotisation (€)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en %)
MAG1	55 834	90,8	310	27,3	70,2	29,8
MAG2	2 988	4,9	289	21,1	66,8	33,2
MAG3	1 174	1,9	2 480	105,3	94,3	5,7
MAG4	1 235	2,0	2 612	16,2	59,4	40,6
MAG5	86	0,1	-14 096	-9,8	46,5	53,5
MAG6	105	0,2	475	17,6	38,1	61,9
MAG7	61	0,1	-289	-67,8	8,2	91,8
TOTAL MAG	61 483	100,0	376	22,5	70,1	29,9

Le comportement du sous-groupe MAG est différent du constat national, pour deux raisons majeures :

- la catégorie MAG1 augmente de manière sensible (27,3 % au lieu de 6,1 au niveau national), avec un nombre de locaux très important ;
- la catégorie MAG5 diminue de manière légère contrairement au niveau national où la baisse est marquée (-31,8%).

Pour le sous-groupe des BUR :

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population du sous-groupe (en %)	Evolution moyenne de cotisation (€)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en%)
BUR1	40 531	78,9	-209	-6,7	59,9	40,1
BUR2	9 510	18,5	-2 846	-19,2	47,1	52,9
BUR3	1 323	2,6	157	6,1	63,8	36,2
TOTAL BUR	51 364	100,0	-688	-13,0	57,6	42,4

La diminution de cotisation sur ce sous-groupe est un peu marquée qu'au niveau national.

Pour le sous-groupe des DEP :

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population du sous-groupe (en %)	Evolution moyenne de cotisation (€)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en%)
DEP1	121	0,5	489	27,7	63,6	36,4
DEP2	4 434	17,6	144	13,1	54,6	45,4
DEP3	473	1,9	118	15,9	33,4	66,6
DEP4	20 008	79,6	117	15,3	21,1	78,9
DEP5	112	0,1	3 693	41,0	60,7	39,3
TOTAL DEP	25 148	100,0	140	16,1	27,6	72,4

La catégorie DEP4, qui concentre la majorité des locaux du sous-groupe, enregistre une hausse beaucoup plus modérée qu'au niveau national (15, 3 % au lieu de 39,6%).

Pour le sous-groupe des ATE :

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population du sous-groupe (en %)	Evolution moyenne de cotisation (€)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en%)
ATE1	5 343	86,3	-69	-9,6	36,5	63,5
ATE2	850	13,7	433	10,9	46,9	53,1
ATE3	1	0,0	-1 213	-49,6	0,0	100,0
TOTAL ATE	6 194	100,0	-1	-0,1	37,9	62,1

La catégorie ATE2 est perdante alors qu'elle était gagnante au niveau national (+10,9 % au lieu de -7,8%).

Pour le sous-groupe des ENS :

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population totale (en %)	Evolution moyenne de cotisation (€)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en%)
ENS1	641	48,0	3 888	82,6	65,4	34,6
ENS2	694	52,0	1 534	27,6	64,7	35,3
ENS	1 335	100,0	2 665	51,7	65,0	35,0

La catégorie ENS1 enregistre une forte hausse (+82,6 % au lieu de 72,5 % au niveau national), ce qui explique le caractère le plus perdant de ce sous-groupe.

Pour le sous-groupe des IND :

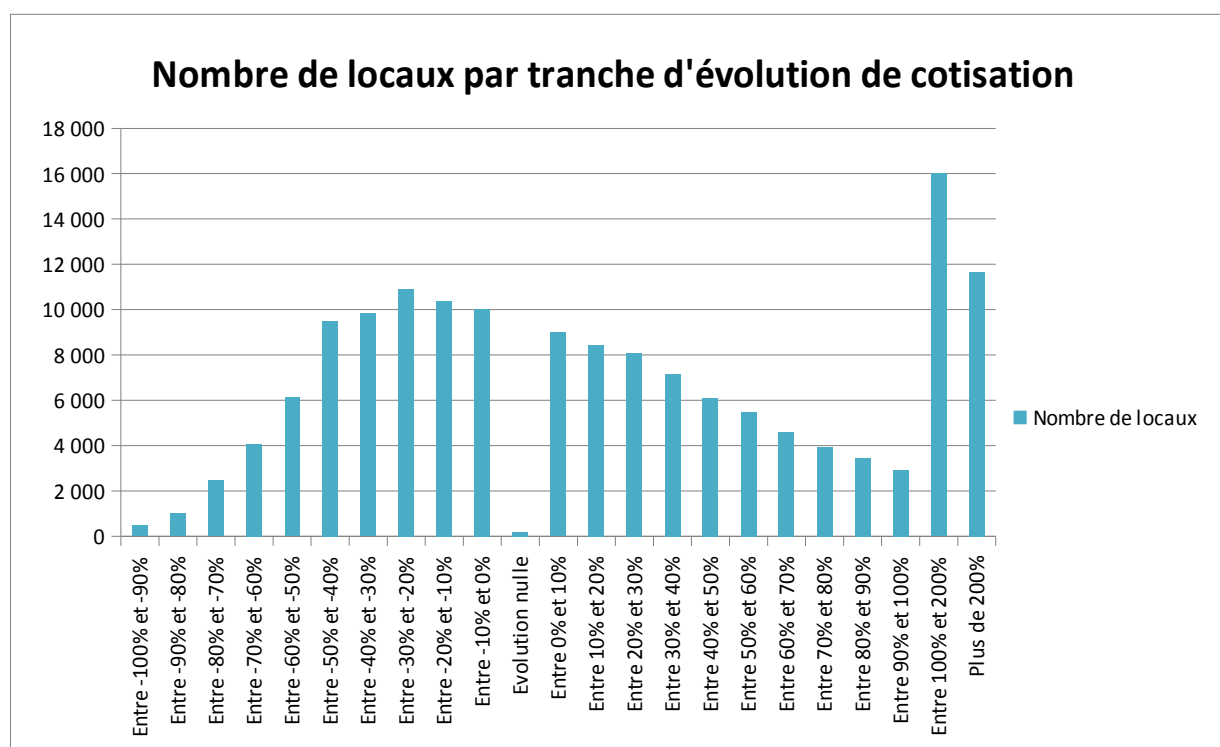
Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population du sous-groupe (en %)	Evolution moyenne de cotisation (€)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en%)
IND1	17	100,0	-1 341	-39,7	23,5	76,5
IND2	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
TOTAL IND	17	100,0	-1 341	-39,7	23,5	76,5

La catégorie IND1 est une grande gagnante du département, même s'il faut relativiser au vu du nombre de locaux très faible (17 au total).

B - Présentation plus fine des résultats

a) Répartition des gagnants perdants par tranche d'évolution de cotisation

X Au niveau du département :



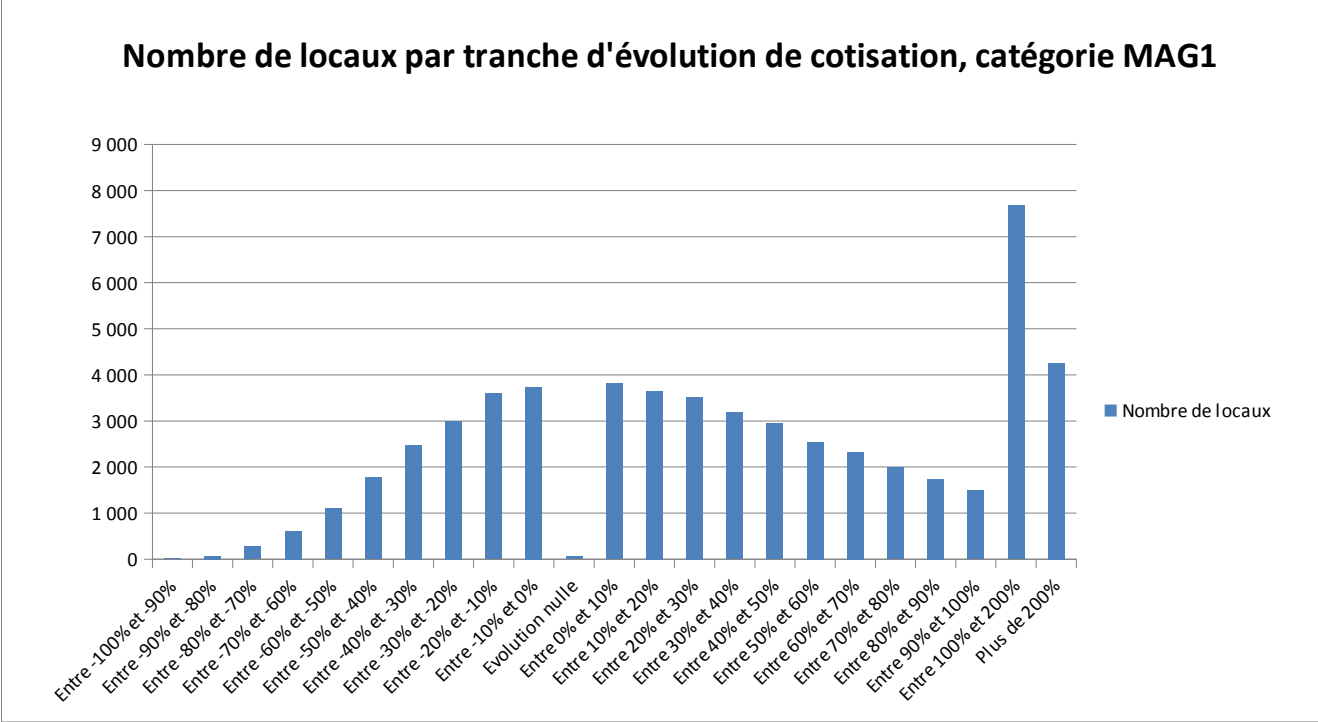
Commentaires : globalement la répartition est conforme à ce qui est observé au niveau national. Une forte concentration des locaux dont la cotisation augmente de moins de 50 % et dont la cotisation baisse de moins de 50 %, et un pic de locaux dont les augmentations sont supérieures à 100 %.

On constate sur Paris une sur-représentation des fortes hausses de cotisation par rapport aux résultats

nationaux : 18,5 % des locaux sont concernés par augmentation extrême (augmentation de cotisation supérieure à 100%), contre 14 % au niveau national.

X Zoom sur certaines catégories de locaux

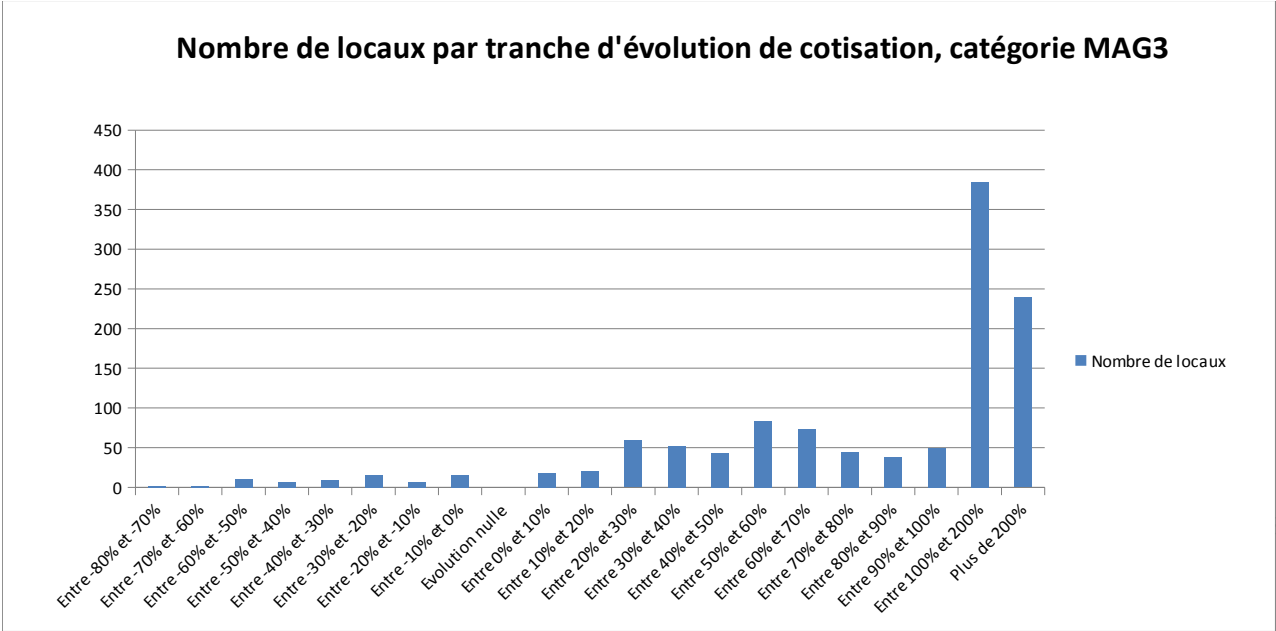
MAG1



Commentaires : 21,4 % des locaux MAG1 enregistrent des évolutions de cotisation supérieures à 100 % (13,8 % entre 100 et 200 % d'augmentation, et 7,6 % au delà de 200 %).

A noter : ces augmentations représentent, en montant, respectivement 2 799 € et 1 861 € d'augmentation de cotisations.

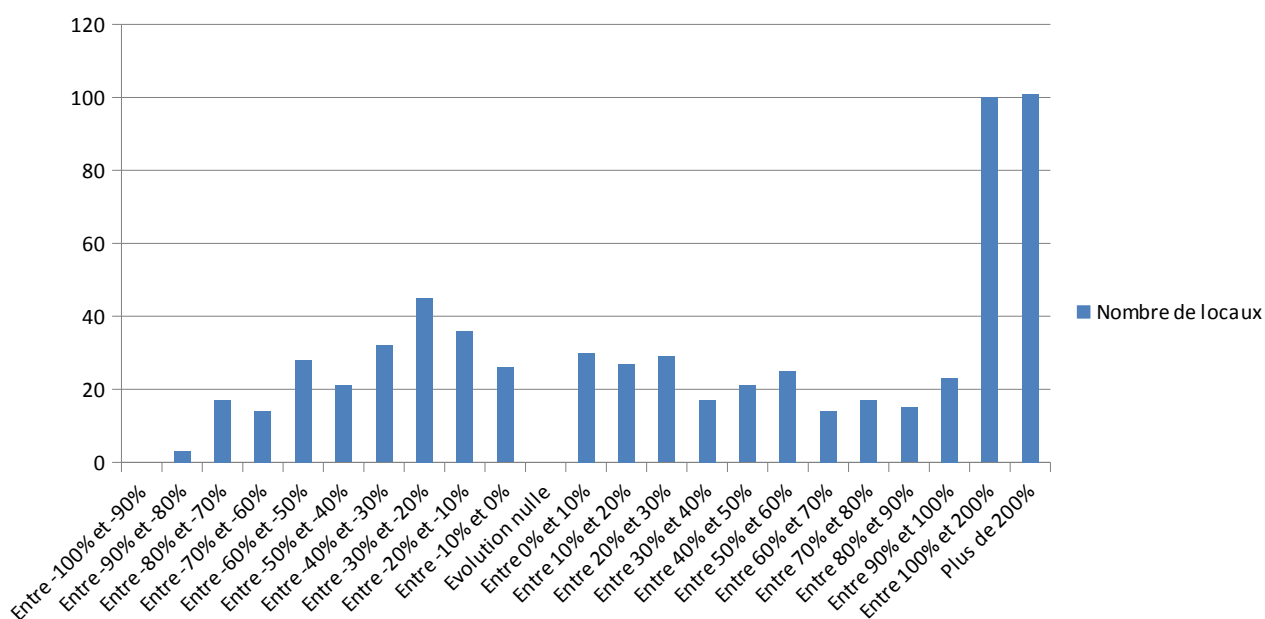
MAG3



Commentaires : la concentration d'augmentations de cotisations extrêmes (supérieures à 100 %) est symptomatique sur cette catégorie : 53,2 % des locaux MAG3 enregistrent une hausse de cotisation de plus de 100 %.

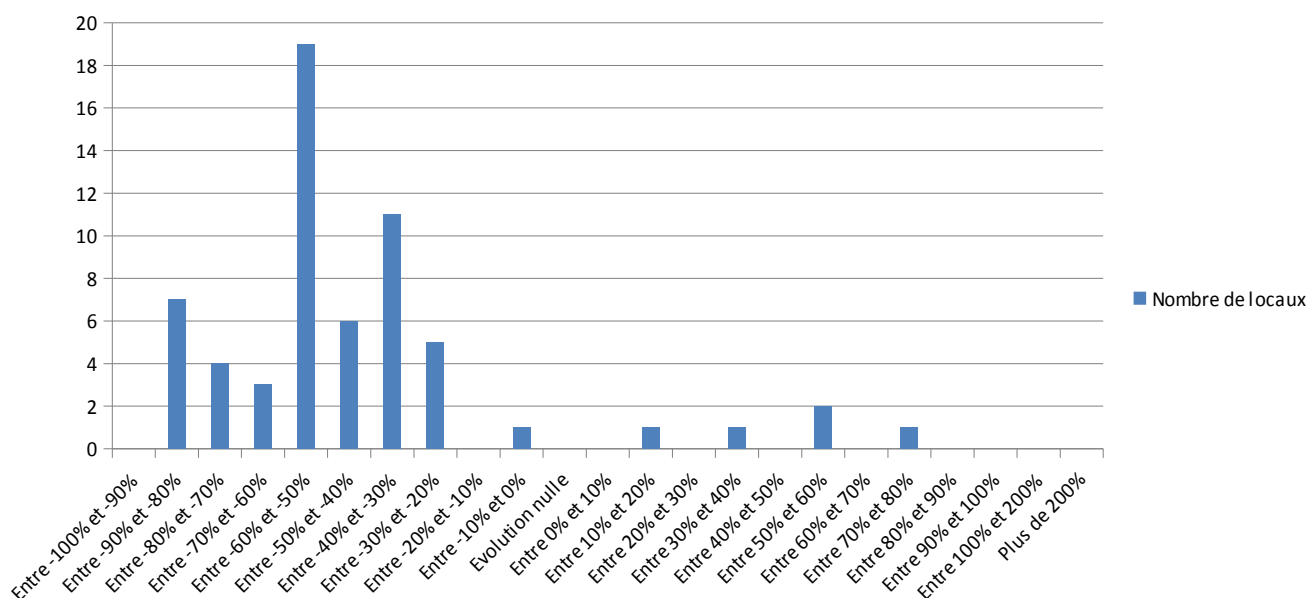
ENS1

Nombre de locaux par tranche d'évolution de cotisation, catégorie ENS1



MAG7

Nombre de locaux par tranche d'évolution de cotisation, catégorie MAG7



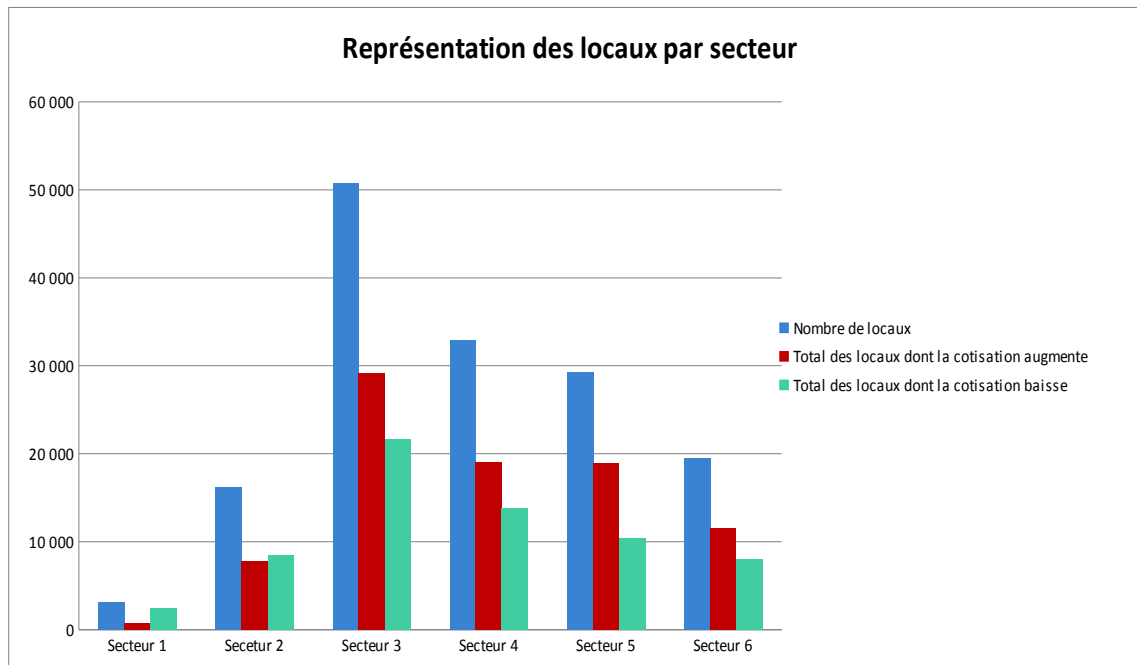
Cette catégorie a un comportement atypique, lié à la forte diminution globalement enregistrée (catégorie la plus gagnante), et au faible nombre de locaux étudiés (61 au total).

b) répartition des «gagnants-perdants » en fonction de la catégorie socio-professionnelle à laquelle appartient l'exploitant

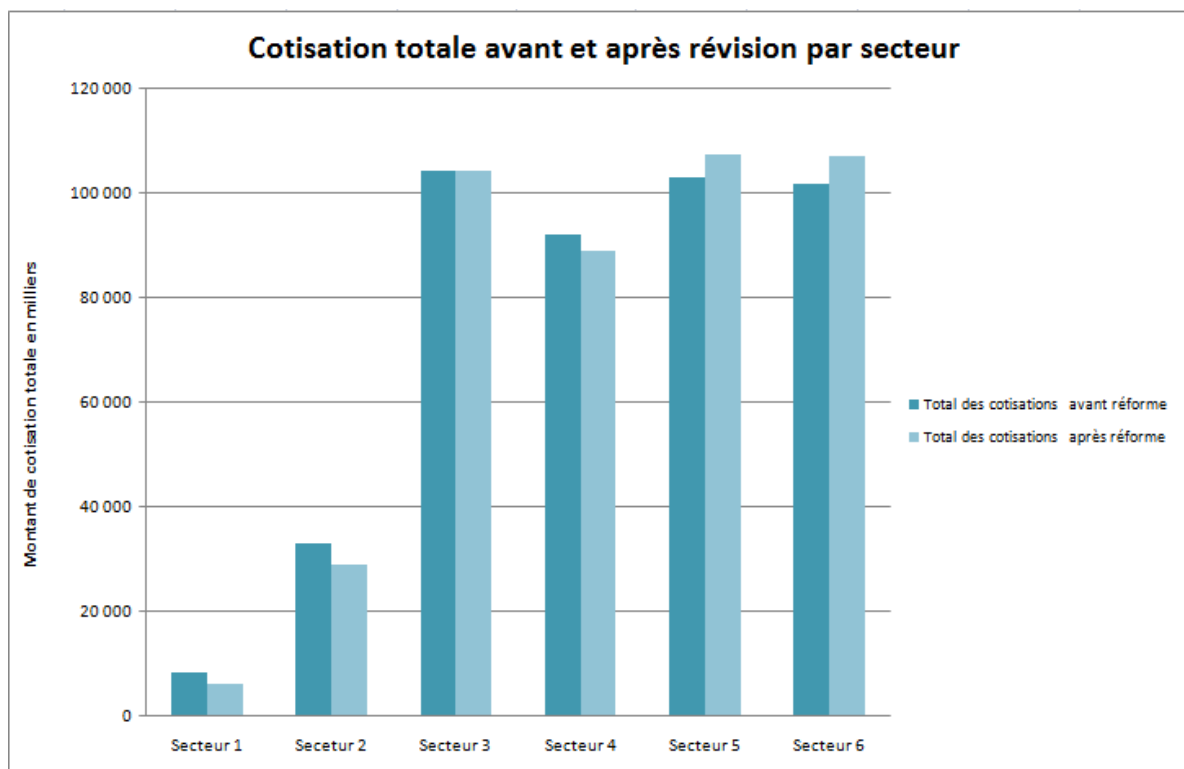
	Catégorie	Nombre de locaux	Nombre de locaux en %	Evolution moyenne de cotisation (en €)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente en %	Total de locaux dont la cotisation baisse en %
Commerce alimentaire	Commerce d'alimentation generale	987	1,0	204	24,3	64,3	35,7
	Boulangerie et boulangerie-pâtisserie	902	0,9	128	8,7	69,8	30,2
	Debits de boissons	748	0,8	454	31,2	71,3	28,7
	Com. det. viande & prdt avec viande (ms)	460	0,5	124	16,5	58,3	41,7
Santé	Pratique dentaire	1 053	1,1	156	14,3	58,5	41,5
	Act. reeduc. appareillag. & pedic.-podo.	1 083	1,1	62	9,3	52,3	47,7
	Autre activité des medecins specialistes	1 135	1,2	14	1,5	50,8	49,2
	Activité des medecins generalistes	1 362	1,4	94	9,2	54,8	45,2
	Comm. det. produits pharmaceutiques (ms)	929	1,0	219	17,1	59,4	40,6
	Commerces de detail d'optique	759	0,8	186	14,4	60,7	39,3
	Act. des infirmiers et des sages-femmes	504	0,5	64	12,1	50,6	49,4
Soin, beauté	Coiffure	1 987	2,1	235	31,2	69,1	30,9
	Soins de beaute	1 020	1,1	235	30,5	68,7	31,3
	Com. det. parfumerie & prodt beaute (ms)	501	0,5	662	30,0	63,1	36,9
	Entretien corporel	422	0,4	191	19,9	68,2	31,8
Papeterie	Photocopie & aut. act. spe. sout. bureau	615	0,6	395	22,4	72,8	27,2
	Edition de livres	583	0,6	-17	-0,4	47,2	52,8
	Comm. detail journaux & papeterie (ms)	435	0,5	318	33,4	62,8	37,2
	Comm. det. livres en magasin specialise	429	0,4	731	50,4	73,0	27,0
Maroquinerie, textile, cuir	Com. det. habillement en mag. specialise	3 737	3,9	552	19,4	69,9	30,1
	Blanchisserie-teinturerie de detail	861	0,9	170	24,7	66,4	33,6
	Commerce de detail de la chaussure	765	0,8	303	14,9	69,3	30,7
Restauration et hébergement	Restauration traditionnelle	7 490	7,8	621	37,8	74,8	25,2
	Hotels et hebergement similaire	2 197	2,3	787	12,1	76,4	23,6
	Restauration de type rapide	2 994	3,1	250	21,8	68,7	31,3
Immobilier	Agences immobilieres	1 586	1,7	132	10,2	63,4	36,6
	Administrat. immeuble & autre bien immo.	747	0,8	-341	-10,0	44,7	55,3
	Location terrain & autre bien immobilier	606	0,6	-68	-1,4	61,6	38,4
Bureaux, études	Activité de conseil de gestion	3 068	3,2	-402	-10,8	53,4	46,6
	Activités juridiques	3 399	3,6	-92	-2,2	62,9	37,1
	Activités comptables	1 450	1,5	-99	-4,0	54,6	45,4
	Activités d'architecture	1 532	1,6	293	23,5	70,4	29,6
	Activités des agences de voyage	583	0,6	108	6,8	63,8	36,2
	Ingenierie, etudes techniques	660	0,7	-921	-17,5	55,6	44,4
	Activités des sieges sociaux	681	0,7	-2 021	-17,8	51,4	48,6
	Formation continue d'adultes	681	0,7	-162	-4,7	56,1	43,9
	Autre activité de soutien aux entr. nca.	731	0,8	-1 064	-16,7	53,5	46,5
	Act. des agents & courtiers d'assurances	762	0,8	-652	-18,5	53,5	46,5
	Conseil en systeme & logiciel informati.	836	0,9	-881	-18,1	52,0	48,0
	Activités des agences de publicite	841	0,9	-300	-8,4	65,3	34,7
	Conseil en relation publique & communic.	393	0,4	190	8,4	57,3	42,7
	Comm. de voiture & vehicule auto. leger	391	0,4	3 343	64,9	50,4	49,6
Autres commerces et activités	Commerce de detail de meubles	418	0,4	1 055	33,1	77,3	22,7
	Activ. des agences de travail temporaire	422	0,4	-513	-15,3	58,8	41,2
	Com. det. fleur plante anim. cie + alim.	431	0,5	163	17,1	66,4	33,6
	Com. det. art. horlogerie & bijout. (ms)	571	0,6	-373	-11,6	55,5	44,5

c) présentation des résultats par secteur locatif homogène

- ***Présentation du nombre de locaux dont la cotisation baisse ou augmente, secteur d'évaluation par secteur d'évaluation***



- ***présentation de la variation de cotisation au niveau de chaque secteur d'évaluation***



Secteur	Nombre de locaux	Nombre de locaux en %	Evolution moyenne de cotisation (en €)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente en %	Total des locaux dont la cotisation baisse en %
Secteur 1	3 162	2,1	-769	-29,5	23,0	77,0
Secteur 2	16 197	10,7	-249	-12,3	48,0	52,0
Secteur 3	50 767	33,4	-4	-0,2	57,3	42,7
Secteur 4	32 905	21,7	-96	-3,4	58,0	42,0
Secteur 5	29 309	19,3	154	4,4	64,5	35,5
Secteur 6	19 508	12,8	274	5,2	58,9	41,1

- *présentation de la catégorie la plus représentée, la plus gagnante et la plus perdante au sein de chaque secteur*

Figurent pour chaque secteur, dans le tableau ci-dessous :

- en blanc : la catégorie la plus représentée,
- en vert : la catégorie la plus « gagnante »,
- en jaune : la catégorie la plus « perdante ».

Secteur	Catégorie	Nombre de locaux	Evolution moyenne de cotisation (en €)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente	Total des locaux dont la cotisation baisse
Secteur 1	MAG1	1 183	-236	-29,9	255	928
	ATE1	189	-452	-73,4	3	186
	HOT5	1	8 234	152,1	1	0
Secteur 2	MAG1	5 623	-4	-0,4	3 056	2 567
	IND1	10	-1 660	-53,7	1	9
	SPE7	48	2 211	123,6	33	15
Secteur 3	MAG1	21 341	146	16,6	14 343	6 998
	EXC1	1	-62 546	-48,9	0	1
	CLI3	23	14 300	145,9	22	1
Secteur 4	MAG1	11 997	276	26,0	8 812	3 185
	EXC1	1	-44 475	-51,1	0	1
	CLI3	6	42 769	208,5	5	1
Secteur 5	MAG1	10 267	512	37,0	8 142	2 125
	MAG6	8	-1 195	-44,2	2	6
	SPE7	29	2 247	151,7	24	5
Secteur 6	BUR1	6 397	-662	-12,6	3 781	2 616
	MAG7	17	-754	-76,2	0	17
	MAG6	2	13 923	575,4	2	0

e) présentation des résultats de certains arrondissements

1^{er} arrondissement (17 268 habitants)

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population de locaux de l'arrondissement en %	Evolution moyenne de cotisation (en €)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente en %	Total des locaux dont la cotisation baisse en %
MAG6	1	0,0	-1 712	-86,1	0,0	100,0
HOT3	6	0,1	-617	-28,2	16,7	83,3
ENS1	6	0,1	-1 483	-26,5	33,3	66,7
MAG5	6	0,1	-34 712	-22,0	16,7	83,3
HOT4	5	0,1	-746	-20,4	80,0	20,0
ENS2	8	0,2	-2 071	-19,5	62,5	37,5
DEP2	175	3,5	-196	-17,6	56,0	44,0
ATE1	48	1,0	-127	-11,4	37,5	62,5
SPE1	16	0,3	-1 930	-11,3	62,5	37,5
MAG2	247	5,0	-62	-3,8	48,6	51,4
SPE6	3	0,1	-46	-2,2	66,7	33,3
BUR1	1 667	33,7	-85	-1,8	68,5	31,5
ATE3	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
CLI1	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
CLI4	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
EXC1	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
IND1	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
IND2	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
MAG7	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
SPE4	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
SPE5	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
SPE7	1	0,0	19	2,6	100,0	0,0
BUR2	248	5,0	1 875	16,7	66,1	33,9
DEP5	3	0,1	1 330	20,9	66,7	33,3
DEP3	16	0,3	46	24,6	62,5	37,5
MAG1	1 909	38,6	607	28,5	74,2	25,8
BUR3	35	0,7	624	29,6	71,4	28,6
MAG4	77	1,6	7 990	30,8	75,3	24,7
SPE2	2	0,0	2 617	34,3	50,0	50,0
SPE3	8	0,2	753	35,5	75,0	25,0
CLI2	12	0,2	745	35,7	91,7	8,3
DEP1	3	0,1	124	40,7	66,7	33,3
DEP4	180	3,6	1 729	41,2	18,9	81,1
HOT2	32	0,6	1 322	55,4	75,0	25,0
HOT1	40	0,8	16 018	63,3	85,0	15,0
HOT5	12	0,2	3 133	88,1	83,3	16,7
ATE2	10	0,2	16 331	131,0	40,0	60,0
MAG3	169	3,4	4 515	146,3	98,2	1,8
CLI3	1	0,0	20 470	319,2	100,0	0,0
TOTAL	4 946	100,0	767	17,6	68,2	31,8

10ème arrondissement (95 436 habitants)

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population de locaux de l'arrondissement en %	Evolution moyenne de cotisation (en €)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente en %	Total des locaux dont la cotisation baisse en %
HOT4	21	0,2	-3 940	-47,4	28,6	71,4
DEP1	5	0,1	-102	-41,3	20,0	80,0
DEP3	61	0,7	-24	-24,3	31,1	68,9
DEP4	917	10,8	-137	-24,3	10,0	90,0
SPE2	10	0,1	-363	-23,5	40,0	60,0
ATE2	92	1,1	-529	-19,7	34,8	65,2
SPE3	16	0,2	-505	-18,1	37,5	62,5
HOT3	38	0,4	-295	-15,9	50,0	50,0
ATE1	392	4,6	-68	-10,5	39,3	60,7
MAG4	45	0,5	-146	-2,3	42,2	57,8
ATE3	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
EXC1	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
IND2	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
MAG5	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
MAG7	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
SPE4	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
SPE5	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
BUR1	2 318	27,3	4	0,2	67,9	32,1
IND1	4	0,0	138	3,8	75,0	25,0
SPE6	7	0,1	34	4,0	71,4	28,6
BUR2	343	4,0	718	12,4	60,3	39,7
ENS2	61	0,7	296	12,9	62,3	37,7
SPE1	35	0,4	525	14,6	65,7	34,3
MAG1	3 026	35,7	171	17,2	63,4	36,6
HOT2	82	1,0	1 076	21,5	79,3	20,7
MAG2	254	3,0	238	27,2	61,4	38,6
SPE7	15	0,2	601	27,5	73,3	26,7
CLI2	39	0,5	542	32,3	61,5	38,5
DEP2	377	4,4	253	33,2	50,9	49,1
HOT5	3	0,0	6 648	34,9	100,0	0,0
BUR3	68	0,8	468	37,1	73,5	26,5
CLI4	1	0,0	4 028	38,5	100,0	0,0
ENS1	71	0,8	2 038	65,9	62,0	38,0
DEP5	12	0,1	3 940	85,8	50,0	50,0
MAG3	152	1,8	1 803	93,1	96,1	3,9
CLI1	1	0,0	3 274	121,7	100,0	0,0
HOT1	3	0,0	2 313	145,9	66,7	33,3
MAG6	6	0,1	6 048	204,0	50,0	50,0
CLI3	1	0,0	33 730	210,6	100,0	0,0
TOTAL	8 476	100,0	162	9,9	56,9	43,1

15ème arrondissement (240 723 habitants)

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population de locaux de l'arrondissement en %	Evolution moyenne de cotisation (en €)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente en %	Total des locaux dont la cotisation baisse en %
BUR2	1 309	9,2	-8 751	-50,8	20,8	79,2
ATE3	1	0,0	-1 213	-49,6	0,0	100,0
EXC1	1	0,0	-62 546	-48,9	0,0	100,0
IND1	1	0,0	-2 493	-40,3	0,0	100,0
ENS2	72	0,5	-6 272	-35,3	40,3	59,7
BUR1	2 194	15,4	-1 105	-33,6	45,6	54,4
HOT1	16	0,1	-30 591	-32,6	56,3	43,8
DEP4	4 638	32,6	-135	-31,3	12,5	87,5
CLI1	17	0,1	-11 982	-30,9	35,3	64,7
SPE3	8	0,1	-871	-26,3	50,0	50,0
BUR3	106	0,7	-1 210	-24,7	55,7	44,3
ATE2	50	0,4	-2 976	-24,4	50,0	50,0
DEP5	16	0,1	-854	-23,4	62,5	37,5
MAG4	108	0,8	-4 164	-23,4	38,0	62,0
MAG5	11	0,1	-18 912	-23,1	36,4	63,6
ATE1	260	1,8	-172	-14,1	21,9	78,1
SPE6	8	0,1	-122	-11,5	25,0	75,0
DEP2	227	1,6	-171	-8,8	53,7	46,3
HOT5	339	2,4	-51	-7,5	41,9	58,1
HOT3	13	0,1	-87	-6,6	46,2	53,8
SPE1	31	0,2	-183	-1,3	41,9	58,1
MAG6	15	0,1	-17	-0,9	26,7	73,3
IND2	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
MAG7	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
SPE4	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
SPE5	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
HOT2	79	0,6	408	7,5	70,9	29,1
CLI4	2	0,0	1 013	10,9	50,0	50,0
MAG1	4 087	28,7	140	13,7	67,9	32,1
SPE2	18	0,1	770	13,7	55,6	44,4
DEP1	11	0,1	246	21,8	81,8	18,2
ENS1	41	0,3	1 711	23,7	53,7	46,3
SPE7	24	0,2	1 371	30,6	62,5	37,5
MAG2	114	0,8	274	34,4	55,3	44,7
CLI2	103	0,7	2 192	36,9	66,0	34,0
DEP3	47	0,3	407	59,0	53,2	46,8
MAG3	229	1,6	1 622	63,1	93,0	7,0
HOT4	24	0,2	2 810	105,8	79,2	20,8
CLI3	6	0,0	13 914	190,7	100,0	0,0
TOTAL	14 226	100,0	-1 072	-32,2	39,8	60,2

C - présentation de quelques résultats sur un panel de locaux

Les résultats par catégorie permettent de constater des situations très contrastées. Une catégorie est « perdante » ou « gagnante » en raison de la différence entre la valeur locative 70 et la valeur locative révisée.

Les locaux dont la VL révisée augmente peu - au regard de l'augmentation moyenne des autres locaux professionnels - voient leur cotisation révisée baisser par rapport à la cotisation actuelle du fait de l'application du coefficient de neutralisation (voir point 1).

Par ailleurs, l'étude fine de quelques cas (voir point 2) illustre les raisons pour lesquelles il est constaté une différence importante entre la valeur locative 70 et la valeur locative révisée.

a) Illustrations de l'impact du coefficient de neutralisation sur le caractère « gagnant » ou « perdant » de certaines catégories de locaux

Sur l'ensemble des locaux étudiés au sein du département des Landes, **le ratio moyen** entre la valeur locative 70 (actualisée et revalorisée 2014) et la valeur locative révisée **est 2,56**.

C'est au regard de cette valeur pivot et en raison de l'application du mécanisme de neutralisation que va se jouer la répartition des « gagnants » et « perdants » : dès lors que la valeur locative d'un local évolue plus vite que ce coefficient moyen il sera « perdant » à la réforme et inversement.

Exemples :

Catégo rie	Nombre de locaux	Valeurs locatives moyennes		Détails sur la composition des VL				Ratio pour la catégorie (= VL révisée/ VL 70 actualisée et revalorisée 2014)	Évolution moyenne de cotisation (%)	Gagnant Perdant
				Écart de tarifs constaté entre évaluation 70 et évaluation révision			Écart de surface pondérée constaté entre évaluation 70 et évaluation révisée (%)			
		VL 1970 moyenne (actualisée et revalorisée 2014)	VL révisée moyenne	Tarif moyen 1970 (actualisé et revalorisé pour 2014)	Tarif moyen révisé	Évolution de tarif (%)				
CLI2	820	33 692	107 976	121,8	311,7	+156 %	25,2 %	3,20	29,2 %	Perdant
CLI3	48	113 760	722 240	67,5	374,9	+455 %	14,2 %	6,35	153,4 %	Perdant
DEP3	473	7 156	21 296	50,6	106,9	+111 %	40,9 %	2,98	15,9 %	Perdant
HOT1	381	297 289	709 165	150,0	280,3	+87 %	27,6 %	2,39	-8,4 %	Gagnant
MAG3	1 174	23 005	122 747	235,3	1 207,7	+413 %	3,9 %	5,34	105,3 %	Perdant
MAG5	86	1 378 359	3 240 575	228,2	452,0	+98 %	18,7 %	2,35	-9,8 %	Gagnant
ENS1	641	49 048	217 019	70,3	230,8	+228 %	34,8 %	4,42	82,6 %	Perdant
HOT4	485	25 277	94 029	48,9	149,3	+205 %	21,9 %	3,72	60,8 %	Perdant
SPE7	234	23 443	96 672	68,6	223,8	+226 %	26,5 %	4,12	66,6 %	Perdant
MAG1	55 834	10 812	36 003	163,2	470,8	+188 %	15,5 %	3,33	27,3 %	Perdant

Pour information : le tarif moyen 70 a été estimé à partir des informations suivantes : montant de la VL 1970 et surface pondérée connue dans l'application MAJIC

Commentaires :

Les tarifs révisés augmentent dans la totalité des catégories (colonne « évolution de tarif (%) »).

Pour autant, cela ne se traduit pas systématiquement par une évolution à la hausse de la cotisation révisée (par exemple, la catégorie **MAG5** enregistre une évolution de tarif moyen de +98 %, alors qu'on constate une diminution moyenne de cotisation de -9,8%).

La catégorie **SPE2** est particulièrement touchée par une augmentation de la cotisation en raison de la faiblesse des tarifs pratiqués actuellement (cf. exemples ci-dessous), ainsi que la catégorie **MAG3**.

b) Illustrations fines des raisons pour lesquelles il existe des écarts de valeur locative (écarts de surface, écart de tarifs)

Les exemples fournis ci-dessous sont basés sur l'observation de locaux réels pour lesquels sont présentées la situation avant et après révision, tant en termes de surfaces imposées que de tarifs appliqués et d'évolutions de cotisations.

Ces exemples permettent d'illustrer l'impact des différents paramètres pouvant avoir une incidence sur l'évolution individuelle de cotisation avant/après révision : variation de surface, variation de tarif, effet du coefficient de neutralisation. A noter que ces différents motifs peuvent trouver à s'appliquer cumulativement.

HOT2 : Hôtels « supérieur » (2 ou 3 étoiles, ou confort identique)

Catégorie	Commune	secteur tarifaire	Nature de l'activité	Surface pondérée 70	Surface pondérée révisée	Tarif 70 (valeur 2014 en €/m2)	Tarif révisé (€/m2)	Evolution de cotisation
HOT2	Paris 13	2	HOTEL	1 884	1 950	44,2	143,1	28%
	Paris 8	5	HOTEL	1 521	1 628	147,9	180,7	-62%

Les surfaces pondérées des deux locaux sont très proches en système actuel et en système révisé. En revanche, le tarif 70 (valeur 2014) utilisé pour le local du 13ème arrondissement est plus de 3 fois inférieur au tarif révisé : cela explique l'augmentation de cotisation (la VL du local augmente plus vite que le ratio départemental).

L'hôtel situé dans le 8ème arrondissement est actuellement comparé à un local de type dont le tarif 2014 (147,9 €) est proche de celui du tarif révisé (180,7 €) : cela conduit à une baisse de cotisation accentuée par l'application du coefficient de neutralisation.

La disparité des tarifs actuels s'explique par la différence d'attrait touristique que pouvaient revêtir les 2 quartiers en 1970 lors de la fixation des tarifs : le tarif beaucoup plus faible du 13ème arrondissement, s'il se comprend aisément, induit une évolution très importante quand on s'aligne sur le marché locatif 2013.

CLI3 : Maisons de repos, maisons de retraite (médicalisées ou non) et locaux assimilables

Catégorie	Commune	secteur tarifaire	Nature de l'activité	Surface pondérée 70	Surface pondérée révisée	Tarif 70 (valeur 2014 en €/m2)	Tarif révisé (€/m2)	Evolution de cotisation
CLI3	Paris 13	3	Maison de retraite	3 447	4 232	74	335	112%
	Paris 15	3	Etablissement d'hébergement	43	43	107	335	44%

Les deux locaux types utilisés pour les évaluations actuelles (foyer pour le local du 13ème arrondissement et clinique pour le local du 15ème arrondissement) ne sont pas adaptés.

Dans les deux exemples, c'est principalement le tarif actuel du local type (1970 en valeur 2014), largement inférieur au tarif révisé (4 fois pour le local situé dans le 13ème arrondissement et 3 fois pour celui situé dans le 15ème arrondissement), qui entraîne une variation à la hausse des cotisations.

S'agissant du premier local, l'écart de surface constaté est lié à une mauvaise répartition surface principale / secondaire en contexte révisé, sachant que dans le même temps des surfaces de stationnement ont été omises en déclaration révisée : une remise à plat des éléments d'évaluation est nécessaire.

ENS1 : Écoles et institutions privées exploitées dans un but non lucratif

Catégorie	Commune	secteur tarifaire	Nature de l'activité	Surface pondérée 70	Surface pondérée révisée	Tarif 70 (valeur 2014 en €/m2)	Tarif révisé (€/m2)	Evolution de cotisation
ENS1	Paris 12	4	Enseignement supérieur	3 561	4 614	101,7	253,3	23%
	Paris 15	3	Ens;sec;privée sans but lucratif	4 570	5 112	31,9	221,3	98%

Les surfaces pondérées des deux locaux sont sensiblement supérieures aux surfaces pondérées actuellement connues.

S'agissant du premier local, la différence de surface est due à des pondérations appliquées en système 1970 non reprises en méthode révisée, et à une différence de pondération des parkings couverts (pondéré à 0,5 en méthode révisée et actuellement pondéré à 0,2, sachant que la surface déclarée est strictement identique).

S'agissant du deuxième local, la différence de surface est due à une différence de pondération des différentes parties composant le local : surfaces secondaires couvertes pondérées à 0,3 en système 70 (au lieu de 0,5 en système révisé), et surfaces secondaires non couvertes pondérées à 0,1 en système 70 (au lieu de 0,2 en système révisé).

Toutefois, la forte variation de cotisation de ce deuxième local est principalement due à la forte différence de tarifs entre le tarif actuel (1970 en valeur 2014) et le tarif révisé (X 7).

MAG2 : Commerces sans accès direct sur la rue (surface principale inférieure à 400 m²)

Catégorie	Commune	secteur tarifaire	Nature de l'activité	Surface pondérée 70	Surface pondérée révisée	Tarif 70 (valeur 2014 en €/m2)	Tarif révisé (€/m2)	Evolution de cotisation
MAG2	Paris 18	3	Local annexe au restaurant	15	15	138,7	316,6	-12%
	Paris 16	5	Restaurant	317	353	134,6	559	76%

Les surfaces pondérées des deux locaux sont très proches voire identiques.

Les tarifs révisés 2014 sont en revanche très supérieurs aux tarifs actuels. Les cotisations évoluent toutefois différemment :

- pour le local situé dans le 18ème arrondissement, la baisse de cotisation (-12%) s'explique par le rapport d'évolution des tarifs de 2,25 qui est moins élevé que le ratio départemental (2,56) : la neutralisation induit donc une baisse de cotisation ;
- pour le local situé dans le 16ème arrondissement, la différence de tarif (X 4,15) entre le tarif 70 en valeur 2014 et le tarif révisé et la légère augmentation de surface (liée à une pondération en système actuel) ne sont pas compensées font que la VL de ce local augmente plus vite que le ratio départemental.

DEP3 : Parcs de stationnement à ciels ouvert

Catégorie	Commune	secteur tarifaire	Nature de l'activité	Surface pondérée 70	Surface pondérée révisée	Tarif 70 (valeur 2014 en €/m2)	Tarif révisé (€/m2)	Evolution de cotisation
DEP3	Paris 20	1	Stationnement de véhicules	792	6 270	39	41,3	285%
	Paris 8	5	Parking	66	36	154	184,9	-75%

La forte différence de surface pondérée sur le local situé dans le 20ème arrondissement s'explique par une grande différence de surface entre les données actuellement connues et les données révisées. Il s'agit :

- soit d'une inversion de locaux (le propriétaire, qui possède de nombreux locaux, a inversé ce local avec un autre local dont il dispose sur des parcelles contiguës) ;
- soit d'une erreur d'évaluation actuelle : le local a été 'nouvellement' affecté à usage de parking, mais l'évaluation n'a pas été revue en conséquence, et l'évaluation en système 70 reste celle de l'ancienne affectation.

Le local-type utilisé, qui est un entrepôt, rend tout à fait probables les deux hypothèses ci-dessus. Les tarifs actuel et révisé étant proche, la cotisation évolue fortement à la hausse.

Le deuxième local voit sa cotisation baisser d'une part en raison de la surface pondérée qui baisse et du tarif du local type proche de celui du tarif révisé. L'effet du coefficient de neutralisation participe à la baisse.

A noter que, même si le local-type utilisé pour l'évaluation actuelle est bien un parking, on peut craindre derrière cette baisse de surface (66 m² de surface réelle en système 70, 36 en contexte révisé) une inversion de locaux, car ce propriétaire possède plusieurs locaux à la même adresse (bureaux, parkings).

DEP5 : Installations spécifiques de stockage

Catégorie	Commune	secteur tarifaire	Nature de l'activité	Surface pondérée 70	Surface pondérée révisée	Tarif 70 (valeur 2014 en €/m2)	Tarif révisé (€/m2)	Evolution de cotisation
DEP5	Paris 18	3	Télécommunication	666	883	98,7	238,7	22%
	Paris 12	2	Télécommunication	448	687	134,6	223	-3%

Les surfaces pondérées sont en augmentation pour les deux locaux. L'évolution de cotisation pour les deux locaux est principalement dû à la différence de tarifs entre tarifs actuels et tarifs révisés.

Une expertise détaillée du local du 18ème conduit à repérer une erreur de catégorie : ce local relève vraisemblablement plutôt d'une des catégories du sous-groupe BUR (d'ailleurs le local-type actuellement utilisé est un bureau). En outre, La totalité des surfaces a été déclarée en surface principale en contexte révisé, ce qui semble tout à fait anormal.

Le local situé dans le 12ème arrondissement, même s'il enregistre une baisse de cotisation, supporte la même erreur de catégorie (il s'agit d'un même propriétaire).

D. Les effets du lissage sur les cotisations

Le lissage vise à étaler les hausses et baisses de cotisations, par 1/5ème sur une durée prévue par la loi de 5 ans.

a) Toutes catégories confondues

- Locaux sans lissage

	Nombre de locaux	Montant total de cotisation avant révision (en €)	Montant total de cotisation après révision (en €)	SANS LISSAGE				
				Nombre de locaux concernés	Nombre de locaux en %	Montant de cotisation avant révision (en €)	Montant de cotisation après révision (en €)	Différence de cotisation avant/après révision pour les locaux non lissés (en €)
DEPARTEMENT	151 848	442 532 266	442 537 709	65 926	43,4	63 557 402	63 256 701	-300 701

- Locaux faisant l'objet d'un lissage

Locaux et montant total de cotisation concernés par le lissage			Première année		Deuxième année	
Nombre de locaux concernés	Nombre de locaux en %	Montant de cotisation avant révision (en €)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en €)	Montant de cotisation après lissage (en €)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en €)	Montant de cotisation après lissage (en €)
85 922	56,6	378 974 864	61 256	379 036 120	122 478	379 097 342

Troisième année		Quatrième année		Cinquième année	
Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en €)	Montant de cotisation après lissage (en €)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en €)	Montant de cotisation après lissage (en €)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en €)	Montant de cotisation après lissage (en €)
183 700	379 158 564	244 922	379 219 786	306 144	379 281 008

Les principaux enseignements sont les suivants :

- 43,4 % des locaux ne voient pas leur cotisation lissée, l'augmentation ou la baisse étant inférieure à 10 %

et 200 € ; **les locaux ne faisant pas l'objet du lissage sont globalement gagnants à la révision**, puisque leur cotisation diminue au global d'un peu plus de 300 k€ ;

- 56,6 % des locaux voient leur cotisation lissée : la révision représente ainsi pour ces locaux une augmentation globale annuelle de 61 256 € pendant 5 ans, qui touche près de 86 000 locaux (pour mémoire, sans dispositif de lissage l'augmentation de cotisation portée par ces locaux serait de 306 144€ dès l'année d'intégration de la révision).

Dans le tableau suivant, figure année par année, pour l'ensemble des locaux, le total des cotisations après révision, la situation des locaux non lissés et celle des locaux lissés.

	Cotisation avant révision (en €)	Cotisation après révision et après lissage (en €)	Impact de la révision sur les locaux non lissés (en €)	Impact révision sur les locaux lissés (en €)	Impact total (en €)
Première année	442 532 266	442 292 821	-300 701	61 256	-239 445
Deuxième année		442 354 043		122 478	-178 223
Troisième année		442 415 265		183 700	-117 001
Quatrième année		442 476 487		244 922	-55 779
Cinquième année		442 537 709		306 144	5 443

Ainsi, les 4 premières années suivant l'entrée en vigueur de la révision, le mécanisme de lissage est globalement favorable aux usagers, dès lors que la cotisation totale après révision est inférieure à la cotisation totale avant révision, avec un écart de presque -239 k€ la 1ère année, allant jusqu'à -56 k€ la 4ème année ; cet écart s'éteint la 5ème année.

b) Par sous-groupe

• Locaux sans lissage

Sous-groupe	Nombre de locaux	Montant total de cotisation avant révision (en €)	Montant total de cotisation après révision (en €)	SANS LISSAGE				
				Nombre de locaux concernés	Nombre de locaux en %	Montant de cotisation avant révision (en €)	Montant de cotisation après révision (en €)	Différence de cotisation avant/après révision pour les locaux non lissés (en €)
ATE	6 194	7 245 325	7 240 933	3 184	51,4	1 700 434	1 613 561	-86 873
BUR	51 364	271 368 479	236 026 213	17 632	34,3	33 310 764	33 128 811	-181 953
CLI	996	5 930 457	8 120 122	242	24,3	673 058	667 416	-5 642
DEP	25 148	21 805 124	25 319 290	20 426	81,2	4 175 524	3 606 204	-569 320
ENS	1 335	6 878 246	10 435 506	299	22,4	638 691	633 107	-5 584
EXC	2	214 943	107 922	0	0,0	0	0	0
HOT	4 013	18 815 582	20 587 324	1 698	42,3	1 867 262	1 919 158	51 896
IND	17	57 357	34 564	3	17,6	6 698	7 103	405
MAG	61 483	102 784 788	125 907 829	22 098	35,9	20 114 860	20 583 423	468 563
SPE	1 296	7 431 965	8 758 006	344	26,5	1 070 111	1 097 918	27 807
Total	151 848	442 532 266	442 537 709	65 926	43,4	63 557 402	63 256 701	-300 701

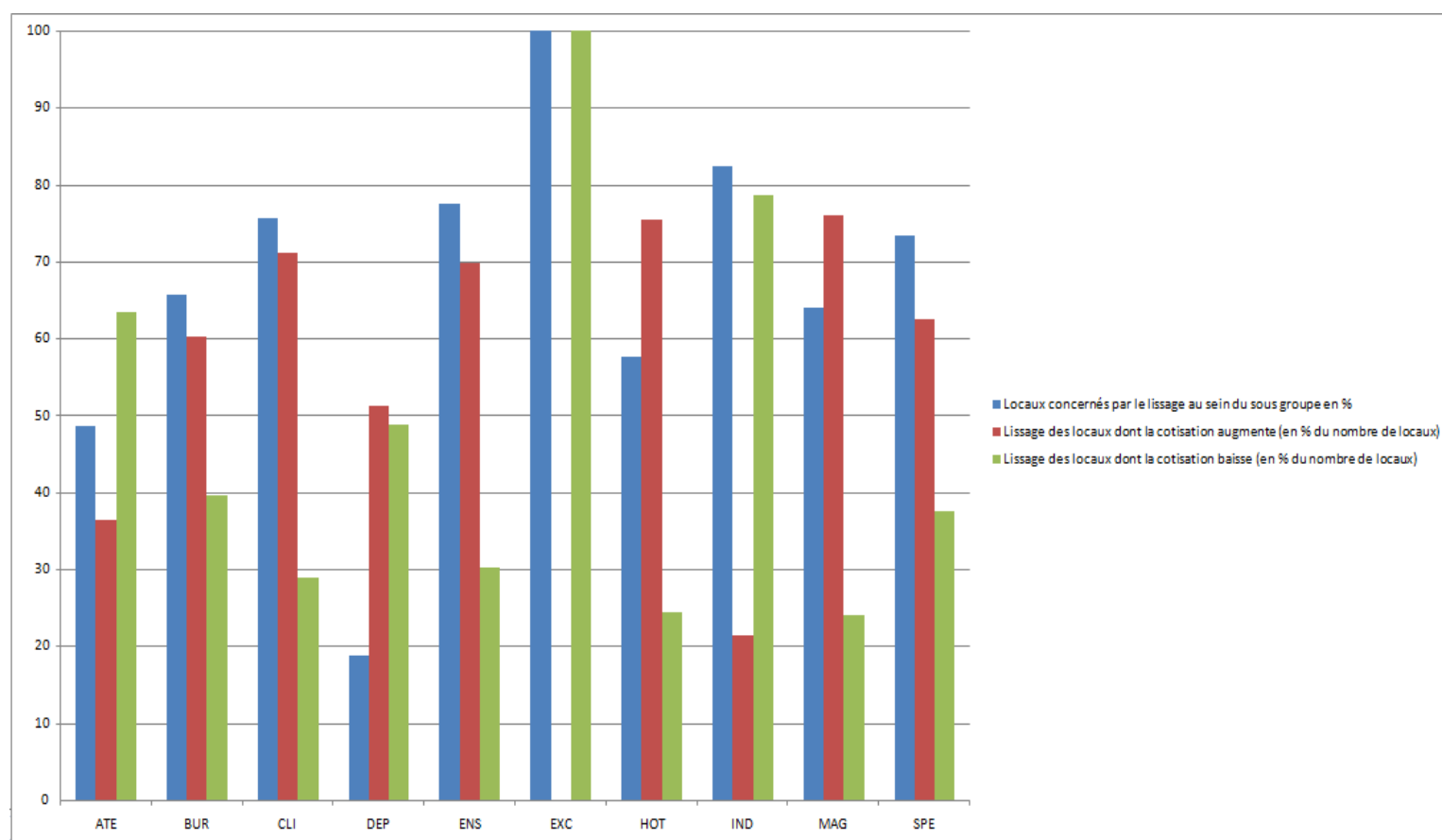
Parmi les locaux non concernés par le lissage, cinq sous-groupes voient leur cotisation diminuer après révision (ATE, BUR, CLI DEP et ENS).

• Locaux faisant l'objet d'un lissage

Sous-groupe	Locaux et montant total de cotisation concernés par le lissage			Première année		Deuxième année	
	Nombre de locaux concernés	Nombre de locaux en %	Montant de cotisation avant révision (en €)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en €)	Montant de cotisation après lissage (en €)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en €)	Montant de cotisation après lissage (en €)
ATE	3 010	48,6	5 544 891	16 485	5 561 376	32 984	5 577 875
BUR	33 732	65,7	238 057 715	-7 031 901	231 025 814	-14 064 004	223 993 711
CLI	754	75,7	5 257 399	439 067	5 696 466	878 127	6 135 526
DEP	4 722	18,8	17 629 600	816 534	18 446 134	1 633 272	19 262 872
ENS	1 036	77,6	6 239 555	712 608	6 952 163	1 425 167	7 664 722
EXC	2	0,0	214 943	-21 405	193 538	-42 809	172 134
HOT	2 315	57,7	16 948 320	343 854	17 292 174	687 852	17 636 172
IND	14	82,4	50 659	-4 642	46 017	-9 281	41 378
MAG	39 385	64,1	82 669 928	4 531 038	87 200 966	9 061 898	91 731 826
SPE	952	73,5	6 361 854	259 618	6 621 472	519 272	6 881 126
Total	85922	56,6	378 974 864	61 256	379 036 120	122 478	379 097 342

Sous-groupe	Troisième année		Quatrième année		Cinquième année	
	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en €)	Montant de cotisation après lissage (en €)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en €)	Montant de cotisation après lissage (en €)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en €)	Montant de cotisation après lissage (en €)
ATE	49 483	5 594 374	65 982	5 610 873	82 481	5 627 372
BUR	-21 096 107	216 961 608	-28 128 210	209 929 505	-35 160 313	202 897 402
CLI	1 317 187	6 574 586	1 756 247	7 013 646	2 195 307	7 452 706
DEP	2 450 010	20 079 610	3 266 748	20 896 348	4 083 486	21 713 086
ENS	2 137 726	8 377 281	2 850 285	9 089 840	3 562 844	9 802 399
EXC	-64 213	150 730	-85 617	129 326	-107 021	107 922
HOT	1 031 850	17 980 170	1 375 848	18 324 168	1 719 846	18 668 166
IND	-13 920	36 739	-18 559	32 100	-23 198	27 461
MAG	13 592 758	96 262 686	18 123 618	100 793 546	22 654 478	105 324 406
SPE	778 926	7 140 780	1 038 580	7 400 434	1 298 234	7 660 088
Total	183 700	379 158 564	244 922	379 219 786	306 144	379 281 008

Concernant les locaux dont la cotisation est lissée, les sous-groupes BUR, EXC et IND enregistrent au global une diminution de cotisation suite au lissage. Cette situation paraît cohérente avec les fortes variations observées supra.



Au sein du sous-groupe des CLI, le lissage concerne majoritairement les locaux dont la cotisation augmente (à 71 %).

À l'inverse, pour le sous-groupe ATE, le lissage concerne majoritairement les locaux dont la cotisation baisse (à 64 %).

c) Par catégorie

- Locaux sans lissage

Catégorie de local	Nombre de locaux	Montant total de cotisation avant révision (en €)	Montant total de cotisation après révision (en €)	SANS LISSAGE				
				Nombre de locaux concernés	Nombre de locaux en %	Montant de cotisation avant révision (en €)	Montant de cotisation après révision (en €)	Différence de cotisation avant/après révision pour les locaux non lissés (en €)
ATE1	5 343	3 859 244	3 488 427	2 953	55,3	1 236 188	1 159 093	-77 095
ATE2	850	3 383 634	3 751 272	231	27,2	464 246	454 468	-9 778
ATE3	1	2 447	1 234	0	0,0	0	0	0
BUR1	40 531	126 791 804	118 309 686	15 254	37,6	17 352 180	17 382 573	30 393
BUR2	9 510	141 158 763	114 090 284	1 908	20,1	15 226 115	15 029 957	-196 158
BUR3	1 323	3 417 912	3 626 243	470	35,5	732 469	716 281	-16 188
CLI1	118	2 627 099	3 274 073	19	16,1	312 127	309 083	-3 044
CLI2	820	2 683 212	3 467 057	214	26,1	341 241	338 664	-2 577
CLI3	48	514 777	1 304 225	5	10,4	14 130	14 189	59
CLI4	10	105 369	74 767	4	40,0	5 560	5 480	-80
DEP1	121	213 117	272 252	52	43,0	23 993	24 216	223
DEP2	4 434	4 876 518	5 512 992	2 693	60,7	946 622	970 981	24 359
DEP3	473	349 032	404 693	362	76,5	71 317	60 731	-10 586
DEP4	20 008	15 357 036	17 706 355	17 260	86,3	2 891 104	2 298 935	-592 169
DEP5	112	1 009 421	1 422 998	59	52,7	242 488	251 341	8 853
ENS1	641	3 015 833	5 508 215	142	22,2	215 960	213 823	-2 137
ENS2	694	3 862 413	4 927 291	157	22,6	422 731	419 284	-3 447
EXC1	2	214 943	107 922	0	0,0	0	0	0
HOT1	381	11 777 309	10 790 039	80	21,0	729 838	743 486	13 648
HOT2	1 107	4 177 239	5 610 906	230	20,8	466 782	467 477	695
HOT3	369	524 396	642 808	59	16,0	91 665	89 742	-1 923
HOT4	485	1 068 836	1 718 512	141	29,1	81 291	80 419	-872
HOT5	1 671	1 267 802	1 825 059	1 188	71,1	497 686	538 034	40 348
IND1	17	57 357	34 564	3	17,6	6 698	7 103	405
IND2	0	0	0	0	0,0	0	0	0
MAG1	55 834	63 326 460	80 629 330	20 864	37,4	15 623 737	16 102 940	479 203
MAG2	2 988	4 092 706	4 955 799	912	30,5	778 944	793 301	14 357
MAG3	1 174	2 763 752	5 675 220	78	6,6	154 961	160 139	5 178
MAG4	1 235	19 910 854	23 136 483	148	12,0	2 320 804	2 300 313	-20 491
MAG5	86	12 380 920	11 168 648	17	19,8	1 193 905	1 189 020	-4 885
MAG6	105	284 075	333 959	29	27,6	34 117	32 743	-1 374
MAG7	61	26 021	8 390	50	0,0	8 392	4 967	-3 425
SPE1	547	4 135 783	4 111 048	167	30,5	409 192	414 146	4 954
SPE2	209	1 821 043	2 729 283	42	20,1	469 600	489 330	19 730
SPE3	163	612 132	703 369	34	20,9	65 765	67 050	1 285
SPE4	0	0	0	0	0,0	0	0	0
SPE5	0	0	0	0	0,0	0	0	0
SPE6	143	321 149	311 416	50	35,0	73 289	75 254	1 965
SPE7	234	541 858	902 890	51	21,8	52 265	52 138	-127
Total	151 848	442 532 266	442 537 709	65 926	43,4	63 557 402	63 256 701	-300 701

- Parmi les catégories représentées au sein du département 75, chaque catégorie comprend au moins un

local non lissé.

- Au global, les locaux non lissés enregistrent une diminution de cotisation de 300 701 €.

- 16 catégories supportent une augmentation de cotisation (sachant que tous les locaux de ces catégories n'augmentent pas pour autant).

- Locaux faisant l'objet d'un lissage

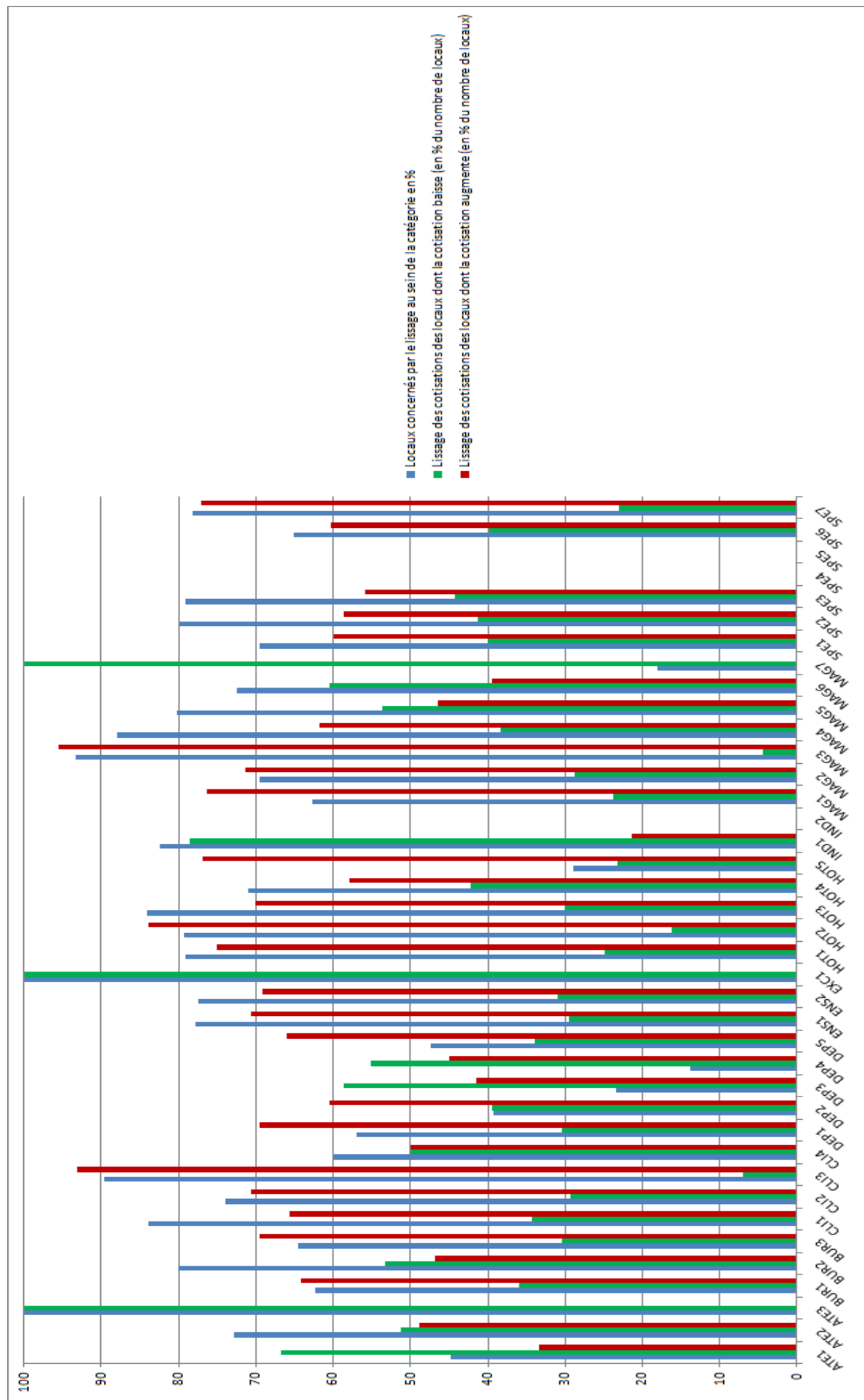
Catégorie de local	Locaux et montant total de cotisation concernés par le lissage			Première année		Deuxième année	
	Nombre de locaux concernés	Nombre de locaux en %	Montant de cotisation avant révision (en €)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en €)	Montant de cotisation après lissage (en €)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en €)	Montant de cotisation après lissage (en €)
ATE1	2 390	44,7	2 623 056	-58 770	2 564 286	-117 508	2 505 548
ATE2	619	72,8	2 919 388	75 496	2 994 884	150 976	3 070 364
ATE3	1	100,0	2 447	-241	2 206	-484	1 963
BUR1	25 277	62,4	109 439 624	-1 702 327	107 737 297	-3 404 873	106 034 751
BUR2	7 602	79,9	125 932 648	-5 374 477	120 558 171	-10 748 938	115 183 710
BUR3	853	64,5	2 685 443	44 903	2 730 346	89 807	2 775 250
CLI1	99	83,9	2 314 972	130 002	2 444 974	260 006	2 574 978
CLI2	606	73,9	2 341 971	157 282	2 499 253	314 567	2 656 538
CLI3	43	89,6	500 647	157 889	658 536	315 764	816 411
CLI4	6	60,0	99 809	-6 106	93 703	-12 210	87 599
DEP1	69	57,0	189 124	11 792	200 916	23 572	212 696
DEP2	1 741	39,3	3 929 896	122 407	4 052 303	244 834	4 174 730
DEP3	111	23,5	277 715	13 243	290 958	26 494	304 209
DEP4	2 748	13,7	12 465 932	588 148	13 054 080	1 176 483	13 642 415
DEP5	53	47,3	766 933	80 944	847 877	161 889	928 822
ENS1	499	77,8	2 799 873	498 967	3 298 840	997 855	3 797 728
ENS2	537	77,4	3 439 682	213 641	3 653 323	427 312	3 866 994
EXC1	2	0,0	214 943	-21 405	193 538	-42 809	172 134
HOT1	301	79,0	11 047 471	-200 210	10 847 261	-400 387	10 647 084
HOT2	877	79,2	3 710 457	286 544	3 997 001	573 151	4 283 608
HOT3	310	84,0	432 731	24 115	456 846	48 170	480 901
HOT4	344	70,9	987 545	130 092	1 117 637	260 206	1 247 751
HOT5	483	28,9	770 116	103 313	873 429	206 712	976 828
IND1	14	82,4	50 659	-4 642	46 017	-9 281	41 378
IND2	0	0,0	0	0	0	0	0
MAG1	34 970	62,6	47 702 723	3 364 907	51 067 630	6 729 597	54 432 320
MAG2	2 076	69,5	3 313 762	169 716	3 483 478	339 471	3 653 233
MAG3	1 096	93,4	2 608 791	581 306	3 190 097	1 162 552	3 771 343
MAG4	1 087	88,0	17 590 050	649 196	18 239 246	1 298 427	18 888 477
MAG5	69	80,2	11 187 015	-241 479	10 945 536	-482 956	10 704 059
MAG6	76	72,4	249 958	10 234	260 192	20 490	270 448
MAG7	11	0,0	17 629	-2 842	14 787	-5 683	11 946
SPE1	380	69,5	3 726 591	-5 933	3 720 658	-11 872	3 714 719
SPE2	167	79,9	1 351 443	177 686	1 529 129	355 392	1 706 835
SPE3	129	79,1	546 367	17 992	564 359	35 982	582 349
SPE4	0	0,0	0	0	0	0	0
SPE5	0	0,0	0	0	0	0	0
SPE6	93	65,0	247 860	-2 354	245 506	-4 690	243 170
SPE7	183	78,2	489 593	72 227	561 820	144 460	634 053
Total	85 922	56,6	378 974 864	61 256	379 036 120	122 478	379 097 342

Catégorie de local	Troisième année		Quatrième année		Cinquième année	
	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en €)	Montant de cotisation après lissage (en €)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en €)	Montant de cotisation après lissage (en €)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en €)	Montant de cotisation après lissage (en €)
ATE1	-176 246	2 446 810	-234 984	2 388 072	-293 722	2 329 334
ATE2	226 456	3 145 844	301 936	3 221 324	377 416	3 296 804
ATE3	-727	1 720	-970	1 477	-1 213	1 234
BUR1	-5 107 419	104 332 205	-6 809 965	102 629 659	-8 512 511	100 927 113
BUR2	-16 123 399	109 809 249	-21 497 860	104 434 788	-26 872 321	99 060 327
BUR3	134 711	2 820 154	179 615	2 865 058	224 519	2 909 962
CLI1	390 010	2 704 982	520 014	2 834 986	650 018	2 964 990
CLI2	471 852	2 813 823	629 137	2 971 108	786 422	3 128 393
CLI3	473 639	974 286	631 514	1 132 161	789 389	1 290 036
CLI4	-18 314	81 495	-24 418	75 391	-30 522	69 287
DEP1	35 352	224 476	47 132	236 256	58 912	248 036
DEP2	367 261	4 297 157	489 688	4 419 584	612 115	4 542 011
DEP3	39 745	317 460	52 996	330 711	66 247	343 962
DEP4	1 764 818	14 230 750	2 353 153	14 819 085	2 941 488	15 407 420
DEP5	242 834	1 009 767	323 779	1 090 712	404 724	1 171 657
ENS1	1 496 743	4 296 616	1 995 631	4 795 504	2 494 519	5 294 392
ENS2	640 983	4 080 665	854 654	4 294 336	1 068 325	4 508 007
EXC1	-64 213	150 730	-85 617	129 326	-107 021	107 922
HOT1	-600 564	10 446 907	-800 741	10 246 730	-1 000 918	10 046 553
HOT2	859 758	4 570 215	1 146 365	4 856 822	1 432 972	5 143 429
HOT3	72 225	504 956	96 280	529 011	120 335	553 066
HOT4	390 320	1 377 865	520 434	1 507 979	650 548	1 638 093
HOT5	310 111	1 080 227	413 510	1 183 626	516 909	1 287 025
IND1	-13 920	36 739	-18 559	32 100	-23 198	27 461
IND2	0	0	0	0	0	0
MAG1	10 094 287	57 797 010	13 458 977	61 161 700	16 823 667	64 526 390
MAG2	509 226	3 822 988	678 981	3 992 743	848 736	4 162 498
MAG3	1 743 798	4 352 589	2 325 044	4 933 835	2 906 290	5 515 081
MAG4	1 947 658	19 537 708	2 596 889	20 186 939	3 246 120	20 836 170
MAG5	-724 433	10 462 582	-965 910	10 221 105	-1 207 387	9 979 628
MAG6	30 746	280 704	41 002	290 960	51 258	301 216
MAG7	-8 524	9 105	-11 365	6 264	-14 206	3 423
SPE1	-17 811	3 708 780	-23 750	3 702 841	-29 689	3 696 902
SPE2	533 098	1 884 541	710 804	2 062 247	888 510	2 239 953
SPE3	53 972	600 339	71 962	618 329	89 952	636 319
SPE4	0	0	0	0	0	0
SPE5	0	0	0	0	0	0
SPE6	-7 026	240 834	-9 362	238 498	-11 698	236 162
SPE7	216 693	706 286	288 926	778 519	361 159	850 752
Total	183 700	379 158 564	244 922	379 219 786	306 144	379 281 008

Commentaires :

- 12 catégories enregistrent une baisse de cotisation du fait du lissage, 26 catégories enregistrent une hausse de cotisation malgré le lissage.

- Parmi les locaux lissés, la plus forte augmentation de cotisation concerne la catégorie MAG1 (augmentation de cotisation de près de 3,4 M€ la première année).
- A contrario, la plus forte diminution de cotisation concerne la catégorie BUR2 (diminution de cotisation de -5,4 M€ la première année).



En ce qui concerne le nombre de locaux lissés :

- Une très forte proportion de locaux de la catégorie MAG3, MAG4 et CLI3 sont concernés par le lissage (plus de 80 % des locaux de chacun de ces catégories).
- On constate que la totalité des locaux sont concernés par le lissage pour les catégories ATE3 et EXC1, cependant le nombre de locaux de ces catégories sont respectivement de un et deux locaux, donc le systématisme du lissage n'est aucunement représentatif d'une réelle tendance.

Conformément aux très fortes augmentations de cotisation observées, les catégories MAG3, CLI3 et HOT2 sont celles qui enregistrent les plus fortes proportions de locaux concernés par le lissage des hausses de cotisation (93 % des locaux lissés sont des lissages de hausses de cotisation pour CLI3, 95,5 % des locaux lissés sont des lissages de hausses de cotisation pour MAG3 et 84 % pour HOT2).

La très forte part des locaux concernés par le lissage des baisses de cotisation pour la catégorie MAG7 (100 % des locaux lissés sont des lissages de baisses de cotisation pour MAG7) correspond aussi à ce qui a été observé dans la présentation des résultats, à tempérer toutefois avec le nombre de locaux très faible de 61 au total pour cette catégorie.

CHAPITRE III – LA COTISATION FONCIERE (CFE) ET SES TAXES ANNEXES

PRECISIONS : en matière de CFE, les simulations présentées dans ce chapitre sont réalisées conformément aux options prises dans le cadre du **scénario n°1** (voir Titre 1 Chapitre III section 2).

SECTION 1 : Résultats des simulations au niveau national

REMARQUES PREALABLES

- sur la représentativité des simulations

En 2014, 4,5 millions d'établissements sont imposés à la CFE¹.

Les simulations permettent d'estimer que parmi les 25,3 Md€ de valeur locative brute revalorisée « 2014 » correspondant à l'ensemble des locaux soumis à CFE, la valeur locative brute revalorisée « 2014 » des locaux soumis à CFE et entrant dans le champ de la révision représente 14,1 Md€.

Cependant les simulations n'ont pas pu porter sur l'ensemble de ce périmètre. En effet, en raison notamment de l'incomplétude des données révisées individuelles (10 % de défaillants déclaratifs) et de l'impossibilité de réaliser un lien entre les données du local imposé à la CFE et les données révisées déclarées par les propriétaires en 2013 (absence d'appariement TF-CFE), les simulations portent sur 84 % des 14,1 Md€ de valeur locative brute revalorisée 2014 des locaux entrant dans le champ de la révision.

Pour cette population de locaux, qui correspond à 1,6 millions d'établissements, la valeur locative révisée brute , avant application du coefficient de neutralisation, serait de 67,2 Md€ contre 11,9 Md€ en système d'évaluation actuel, soit un coefficient multiplicateur moyen de 5,6.

Parmi ces 1,6 millions d'établissements, seuls 1,2 millions d'entre eux sont impactés par la révision (les établissements non impactés par la révision correspondent majoritairement aux situations de cotisations à la base minimum).

Les simulations montrent que 51,7 % de ces établissements voient leur cotisation augmenter, et 48,3 % voient leur cotisation baisser.

- Sur les coefficients de neutralisation des bases des chambres consulaires (CCI, CMA)

En matière de CFE, le coefficient de neutralisation est déterminé sur le périmètre des locaux effectivement taxés en CFE sur le territoire communal. Il est ensuite utilisé pour la neutralisation des cotisations CFE (niveau EPCI ou commune), mais également pour la neutralisation au niveau des chambres consulaires.

1 Hors établissements imposés au seul droit fixe des Chambres des Métiers ou à un IFER seul.

Il ressort des simulations que l'application de cet unique coefficient de neutralisation aux bases des chambres consulaires ne garantit pas rigoureusement la neutralité des bases revenant à celles-ci avant et après révision.

En effet, à titre d'illustration la part variable de la taxe pour frais de chambre des métiers ne concerne qu'une fraction de l'ensemble des locaux imposés à la CFE (locaux occupés par des métiers de l'artisanat). Or, la valeur locative de ces locaux assujettis à la taxe pour frais de chambre des métiers n'évolue pas forcément dans les mêmes proportions que celle de l'ensemble des locaux imposés à la CFE : donc le coefficient de neutralisation calculé en CFE au niveau communal ne garantit pas une neutralisation à l'euro près de la base avant et après révision de la chambre des métiers.

Ainsi au niveau national, le produit simulé après révision pour la taxe pour frais de chambre des métiers serait supérieur de quasiment 7 M€ au produit actuel, soit une augmentation de 2,4 %.

Pour les chambres de commerces et d'industrie, le produit diminuerait quant à lui de 3 M€ soit 0,5 % du produit actuel.

Dans les faits, dès lors qu'une chambre consulaire vote un produit et non pas un taux, la ressource pour la chambre consulaire sera de toute façon garantie : la ressource supplémentaire ou la diminution de ressource induite par la neutralisation « incorrecte » sera absorbée par l'État. Toutefois une neutralisation spécifique au niveau CCI et CMA limiterait cette situation (cf. titre IV section 1 paragraphe B).

A - Présentation globalisée des résultats

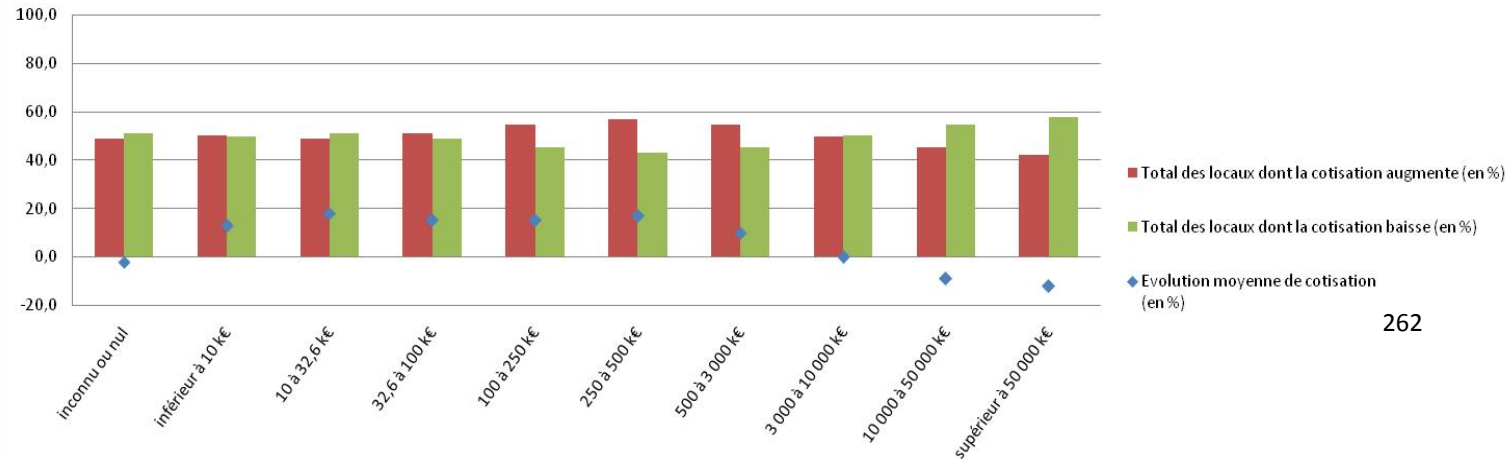
a) Présentation des résultats pour l'ensemble des établissements imposés à la CFE

Par convention, les analyses qui suivent porteront uniquement sur les établissements impactés par la révision : les moyennes à la hausse ou à la baisse sont calculées sur le seul périmètre de ces établissements.

Nombre total d'établissements		Nombre d'établissements impactés	Nombre d'établissements dont la cotisation augmente	Nombre d'établissements dont la cotisation augmente (en %)	Nombre d'établissements dont la cotisation baisse	Nombre d'établissements dont la cotisation baisse (en %)
TOTAL	4 481 638	1 158 746	599 631	51,7	559 115	48,3

b) Présentation des résultats en fonction du chiffre d'affaires (CA) de l'entreprise

Evolution moyenne de cotisation et poids des gagnants et perdants par tranche de chiffre d'affaires

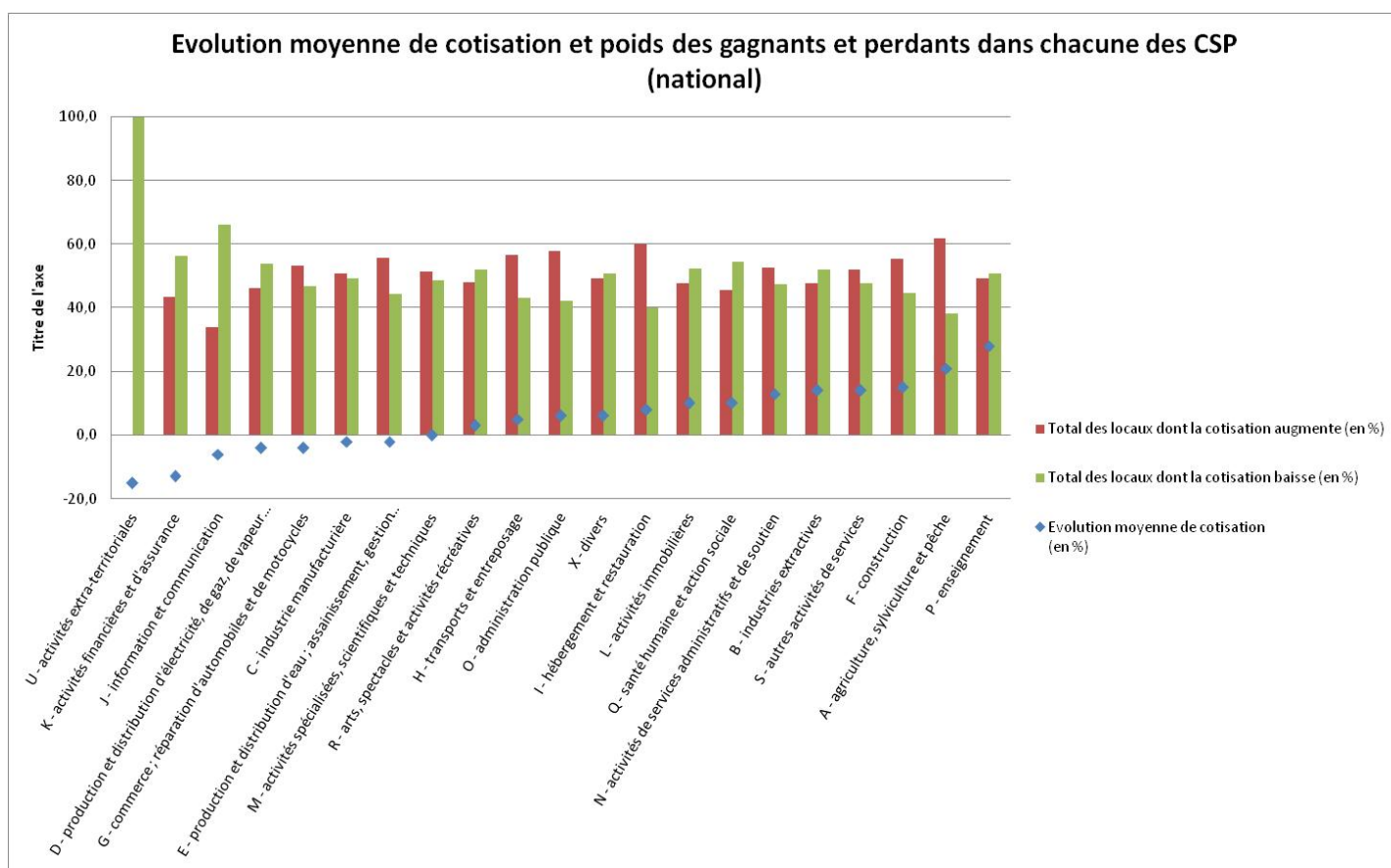


Les entreprises dont le chiffre d'affaires est supérieur à 10 M€ voient leurs cotisations moyennes baisser :

- de 9 % pour celles dont le CA est compris entre 10 et 50 M€,
- et de 12 % au-delà.

Entre 10 k€ et 3M€ de CA, l'augmentation moyenne de cotisation est comprise entre 10 et 18 % selon la tranche de CA.

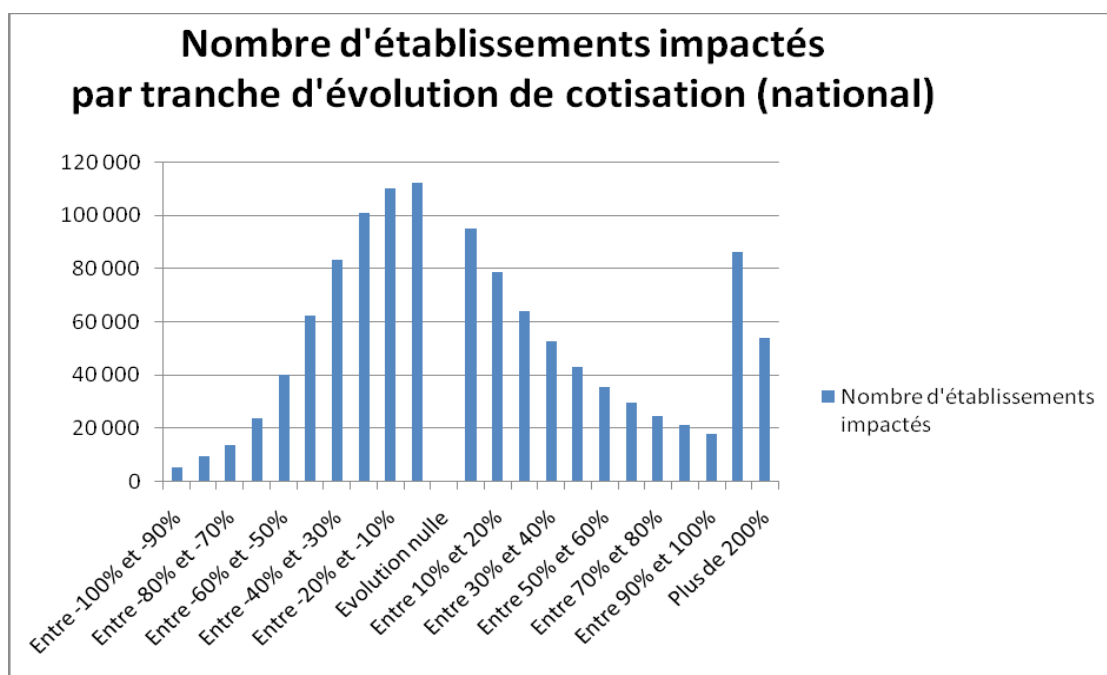
c) Présentation des résultats par code activité (NACE 21)



Les activités financières et d'assurance verraient le poids de leurs cotisations CFE diminuer de 13 %, alors qu'à l'autre extrémité le secteur de l'enseignement supporterait une augmentation moyenne de 28 %.

Le secteur du commerce, qui compte le plus grand nombre d'établissements impactés (soit 31 % des 1,16 million d'établissements), verrait sa cotisation baisser en moyenne de 4 %.

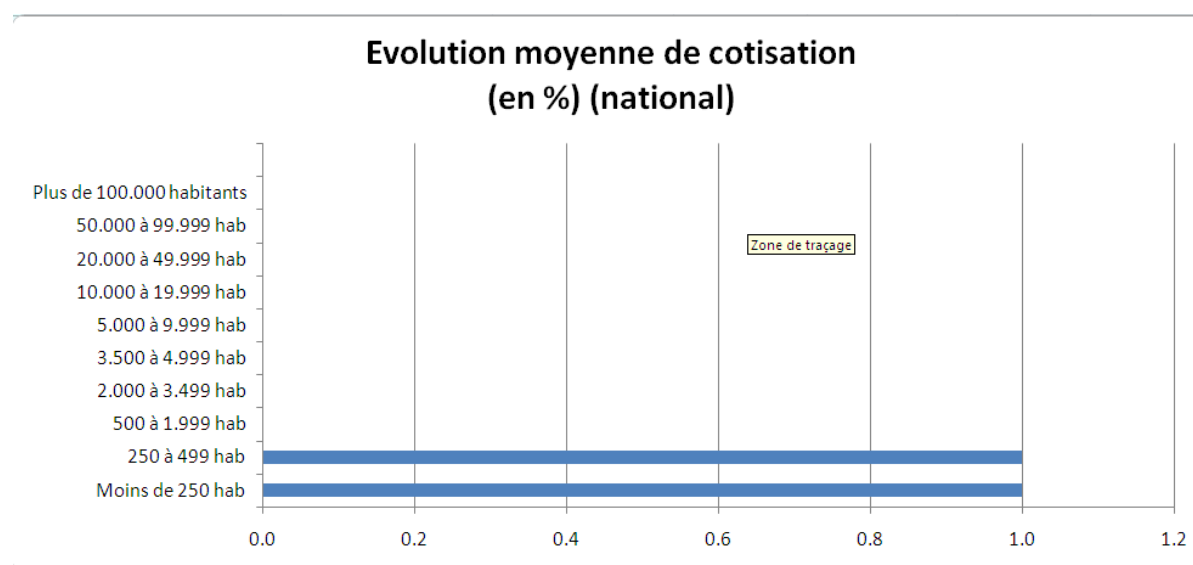
d) Présentation des résultats par tranche d'évolution de la cotisation de l'établissement



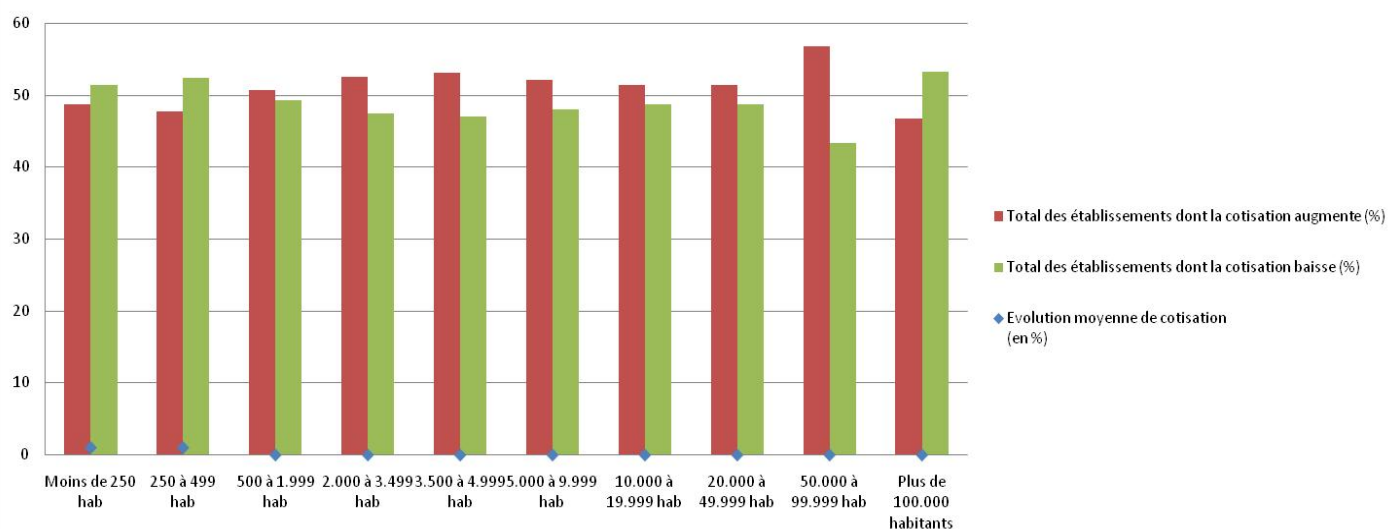
Pour 34 % des établissements impactés, la variation de cotisation serait inférieure à +/-20 %.

Moins de 5 % des établissements verraient leur cotisation augmenter de plus de 200 %.

e) Présentation des résultats par taille de commune d'implantation de l'établissement



Evolution moyenne de cotisation et poids des gagnants et perdants par tranche du nombre communal d'habitants



En matière de CFE, il n'y a quasiment pas de transfert entre strates de population : seuls les établissements situés sur des communes de moins de 500 habitants voient leurs cotisations progresser de 1 % en moyenne.

Cette situation s'explique vraisemblablement par le fait que, en matière de CFE et à la différence de la taxe foncière, on calcule le coefficient de neutralisation uniquement sur le périmètre communal : ainsi on ne peut pas avoir de transfert entre communes différentes, comme cela peut être le cas en matière de taxe foncières (du fait de la neutralisation au niveau départemental).

Tranche du nombre communal d'habitants	Nombre d'établissements impactés	Evolution moyenne de cotisation (en €)	Nombre d'établissements dont la cotisation augmente	Total des établissements dont la cotisation augmente (%)	Nombre d'établissements dont la cotisation baisse	Total des établissements dont la cotisation baisse (%)
Moins de 250 hab	9 371	10	4 561	49	4 810	51
250 à 499 hab	21 020	17	10 019	48	11 001	52
500 à 1.999 hab	128 297	5	65 064	51	63 233	49
2.000 à 3.499 hab	94 013	1	49 410	53	44 603	47
3.500 à 4.999 hab	68 252	9	36 198	53	32 054	47
5.000 à 9.999 hab	144 315	1	75 145	52	69 170	48
10.000 à 19.999 hab	141 790	-2	72 772	51	69 018	49
20.000 à 49.999 hab	189 543	-7	97 357	51	92 186	49
50.000 à 99.999 hab	198 340	-5	112 533	57	85 807	43
Plus de 100.000 habitants	163 805	13	76 572	47	87 233	53
TOTAL	1 158 746	1	599 631	52	559 115	48

La dispersion des évolutions moyennes est particulièrement faible, allant d'une baisse moyenne de 7 € dans les communes de 20 000 à 50 000 habitants à une augmentation moyenne de 17 € dans les communes de 250 à 499 habitants.

B- Les effets du lissage des cotisations

Le lissage vise à étaler les hausses et baisses de cotisations, par 1/5ème sur une durée prévue par la loi de 5 ans.

a) Locaux sans lissage

Nombre d'établissements impactés par la révision	Montant total de cotisation avant révision (en k€)	Montant total de cotisation après révision (en k€)	SANS LISSAGE				
			Nombre d'établissements	Nombre d'établissements (%)	Montant de cotisation avant révision (en k€)	Montant de cotisation après révision (en k€)	Différence de cotisation avant/après révision pour les établissements non lissés (en k€)
1 158 746	3 974 386	3 975 705	487 139	42,0%	1 114 393	1 100 864	-13 529

Sur les 1,158 millions d'établissements impactés, 42 % d'entre eux ne verraient pas leurs augmentations ou baisses de cotisations lissées dès lors qu'elles sont inférieures à 200 € et 10 % de leur cotisation actuelle.

La cotisation totale de ces établissements ne faisant pas l'objet d'un lissage diminue de 13 M€ après révision.

b) Locaux faisant l'objet d'un lissage

AVEC LISSAGE												
établissements et montant total de cotisation concernés par le lissage			Première année		Deuxième année		Troisième année		Quatrième année		Cinquième année	
Nombre d'établissements	Nombre d'établissements en %	Montant de cotisation avant révision (en k€)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en k€)	Montant de cotisation après lissage (€) (en k€)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en k€)	Montant de cotisation après lissage (en k€)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en k€)	Montant de cotisation après lissage (en k€)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en k€)	Montant de cotisation après lissage (en k€)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en k€)	Montant de cotisation après lissage (en k€)
671 607	58.0%	2 859 993	2 970	2 862 962	5 939	2 865 932	8 909	2 868 901	11 878	2 871 871	14 848	2 874 840

58 % des établissements feraient l'objet d'un lissage. Pour ces établissements, l'augmentation globale de cotisation est de quasiment 3 M€ par an.

Dan le tableau suivant, figure année après année, pour l'ensemble des établissements impactés par la révision, le total des cotisations après révision, la situation des établissements lissés et celle des établissements non lissés.

	Cotisation avant révision (en k€)	Cotisation après révision et après lissage (en k€)	Impact révision sur les établissements non lissés (en k€)	Impact révision sur les établissements lissés (en k€)	Impact total (en k€)
Première année	3 974 386	3 963 826	-13 529	2 970	-10 559
Deuxième année		3 966 796		5 939	-7 589
Troisième année		3 969 766		8 909	-4 620
Quatrième année		3 972 735		11 878	-1 650
Cinquième année		3 975 705		14 848	1 319

Ainsi, les 4 premières années suivant l'entrée en vigueur de la révision, le mécanisme de lissage est globalement favorable aux usagers, dès lors que la cotisation totale après révision est inférieure à la cotisation totale avant révision, avec un écart de 10M€ la 1ère année allant jusqu'à 1,65 M€ la 4ème année ; la 5ème année la cotisation globale est supérieure de 1,3 M€ à son niveau actuel, principalement en raison de l'absence de neutralisation stricte de la part revenant aux chambres consulaires (CCI et CMA).

C- Comparaison des effets de la révision entre taxes foncières et cotisation foncière des entreprises

Cette comparaison est par nature peu aisée, dès lors que les locaux sont taxés individuellement à la taxe foncière alors que la taxation CFE s'effectue au niveau de l'établissement, qui peut comporter plusieurs locaux (concernés ou non par la révision).

Pour être pertinente, la comparaison ne peut donc porter que sur un échantillon réduit de locaux, à savoir ceux des établissements mono-local imposés à la CFE.

Ainsi, pour les environ 700 000 établissements mono-local² imposés à la CFE et impactés par la révision, la cotisation de taxe foncière diminue globalement de 1 % alors qu'elle augmente de 5 % en matière de CFE.

Cette situation résulte en particulier des conséquences de la neutralisation qui n'influence pas de la même manière la cotisation de taxe foncière et celle de CFE pour un local taxé à la fois en TF et en CFE, et cela pour deux raisons essentielles :

- en matière de taxe foncière, la valeur locative révisée d'un local va être neutralisée à trois niveaux différents, par application de trois coefficients de neutralisation calculés distinctement : le coefficient de neutralisation déterminé sur le périmètre communal (coefficient utilisé pour neutraliser toutes les bases hormis départementales), le coefficient déterminé sur le périmètre départemental (coefficient utilisé pour neutraliser la base départementale) et le coefficient déterminé pour les seuls locaux imposés à la TEOM sur le périmètre communal (coefficient utilisé pour neutraliser la base TEOM).

- En matière de CFE, la valeur locative révisée d'un local n'est neutralisée qu'à un seul niveau, par

² Pour être pertinente, la comparaison individuelle cotisation TF versus cotisation CFE ne vaut que pour les établissements imposés à la CFE ne comportant qu'un seul local. Dès lors qu'il s'agit d'entreprises « pluri-locaux » ou de locaux partiellement utilisés pour l'exercice de l'activité (cas de divisions fiscales), le périmètre des locaux taxés en TF et CFE n'est plus identique : ces situations ont été extournées de cette comparaison.

application d'un unique coefficient de neutralisation déterminé sur le périmètre communal, qui est appliqué pour le calcul de toutes les bases (EPCI ou commune, CCI, CMA...).

Les conséquences de la neutralisation en taxe foncière (décrite au B du présent chapitre) est donc différente de celle liée à la neutralisation en cotisation foncière des entreprises ;

- le périmètre des locaux pris en compte pour la détermination des coefficients de neutralisation en TF et en CFE diffère, tous les locaux taxés à la TF n'étant pas forcément taxés à la CFE (locaux vacants par exemple).

Les exemples ci-dessous, issus des simulations, illustrent les effets combinés de ces modalités de détermination des coefficients de neutralisation, traduisant des évolutions parfois complètement opposées entre taxes foncières et CFE.

Département de Seine et Marne

catégorie local	Collectivité	CFE					TF				
		valeur locative 2014	valeur locative révisée	coefficient de neutralisation	valeur locative révisée neutralisée	évolution de VLF	valeur locative 2014	valeur locative révisée	coefficient de neutralisation	valeur locative révisée neutralisée	évolution de VLF
DEP1	Commune, syndicat, EPCI, TSE	1 757 350	4 940 283	0,3571	1 764 175	0,39%	3 918 891	4 940 283	0,79641	3 934 491	0,40%
	département								0,33216	1 640 964	-58,13%

Le local étudié est un lieu de stockage. Les simulations montrent que la cotisation CFE augmente légèrement (+0,4%), alors que la cotisation TF diminue de manière plus marquée (-21%).

En matière de CFE, le coefficient de neutralisation conduit à une valeur locative révisée très légèrement supérieure à la valeur locative 1970 revalorisée 2014.

En matière de taxes foncières, on constate des valeurs très différentes entre coefficient de neutralisation communal et coefficient de neutralisation départemental. La révision a un effet beaucoup plus marqué sur la valeur locative des locaux situés sur la commune par rapport à ce que l'on constate sur le périmètre départemental. Ainsi pour ce local, la part de cotisation communale TF augmente de 0,4 % alors que la part départementale diminue de 58,13 %.

Enfin, on constate que les bases CFE et TF communale progressent de manière quasiment identique (respectivement +0,39 % et +0,4%), traduisant ainsi un effet quasi identique de la révision sur le périmètre des locaux de la commune tant en taxe foncières qu'en CFE. Ainsi la différence d'évolution constatée entre CFE et TF est uniquement liée à la forte divergence du coefficient de neutralisation départemental TF par rapport au coefficient communal TF, qui induit une forte diminution de la part départementale de la TF.

Département des Hautes-Pyrénées

département	catégorie local	Collectivité	CFE					TF				
			valeur locative 2014	valeur locative révisée	coefficient de neutralisation	valeur locative révisée neutralisée	évolution de VLF	valeur locative 2014	valeur locative révisée	coefficient de neutralisation	valeur locative révisée neutralisée	évolution de VLF
65	MAG4	Commune,syndicat,EP CI,TSE	21 269	92 876	0,2875	26 702	25,54%	42 538	92 876	0,37079	34 437	-19,04%
		département								0,29552	27 447	-35,48%

Le local étudié est un magasin de grande surface (vente de vêtements). Les simulations montrent que la cotisation CFE augmente de 26 %, alors que la cotisation TF diminue de 29 %.

En matière de CFE, le coefficient de neutralisation conduit à une valeur locative révisée supérieure de 25 % à la valeur locative revalorisée 2014.

En matière de taxes foncières, on constate des valeurs sensiblement différentes entre coefficient de neutralisation communal et coefficient de neutralisation départemental. La révision a un effet beaucoup moins marqué sur la valeur locative des locaux situés sur la commune par rapport à ce que l'on constate sur le périmètre départemental. Ainsi pour ce local, la part de cotisation communale diminue de 19% alors que la part départementale diminue de 35 %.

Enfin, on constate que les évolutions de base CFE et TF communale évolue en sens opposé (respectivement +25 % et -19%) : cette situation s'explique vraisemblablement sur cette commune par un périmètre de locaux imposés à la CFE différent de celui des locaux soumis à la taxe foncière.

Département de Seine Saint Denis

département	catégorie local	Collectivité	CFE					TF				
			valeur locative 2014	valeur locative révisée	coefficient de neutralisation	valeur locative révisée neutralisée	évolution de VLF	valeur locative 2014	valeur locative révisée	coefficient de neutralisation	valeur locative révisée neutralisée	évolution de VLF
93	BUR2	Commune,syndicat,EP CI,TSE	717 701	3 053 696	0,2087	637 306	-11,20%	1 492 403	3 053 696	0,49560	1 513 412	1,41%
		département								0,48701	1 487 180	-0,35%
		TEOM								0,5374	1 641 056	9,96%

Le local étudié est affecté à un usage de bureau (surface principale d'environ 10 000 m²). Les simulations montrent que la cotisation CFE diminue de 11 %, alors que la cotisation TF augmente de 2 %.

En matière de CFE, le coefficient de neutralisation conduit à une valeur locative révisée inférieure de 11 % à la valeur locative 2014 revalorisée.

En matière de taxes foncières, on constate des valeurs différentes entre coefficients de neutralisation communal, départemental et TEOM conduisant à avoir une augmentation des bases communale et TEOM, et une diminution de la base départementale.

SECTION 2 : Résultats des simulations pour 5 départements

sous section 1 : le département des Ardennes (08)

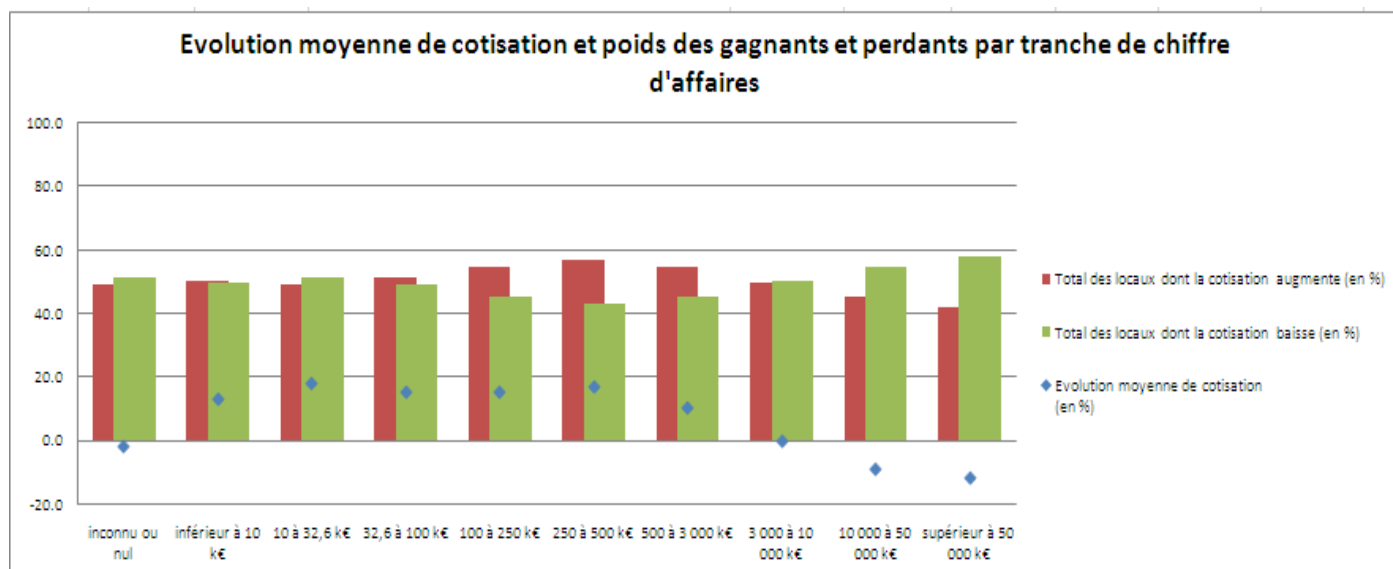
- Présentation des résultats pour l'ensemble des établissements à la CFE

nombre d'établissements		nombre d'établissements impactés	Nombre d'établissements dont la cotisation augmente	Nombre d'établissements dont la cotisation augmente (en %)	Nombre d'établissement s dont la cotisation baisse	Nombre d'établissements dont la cotisation baisse (en %)
TOTAL	14 670	3 680	2 214	60.2	1 466	39.8

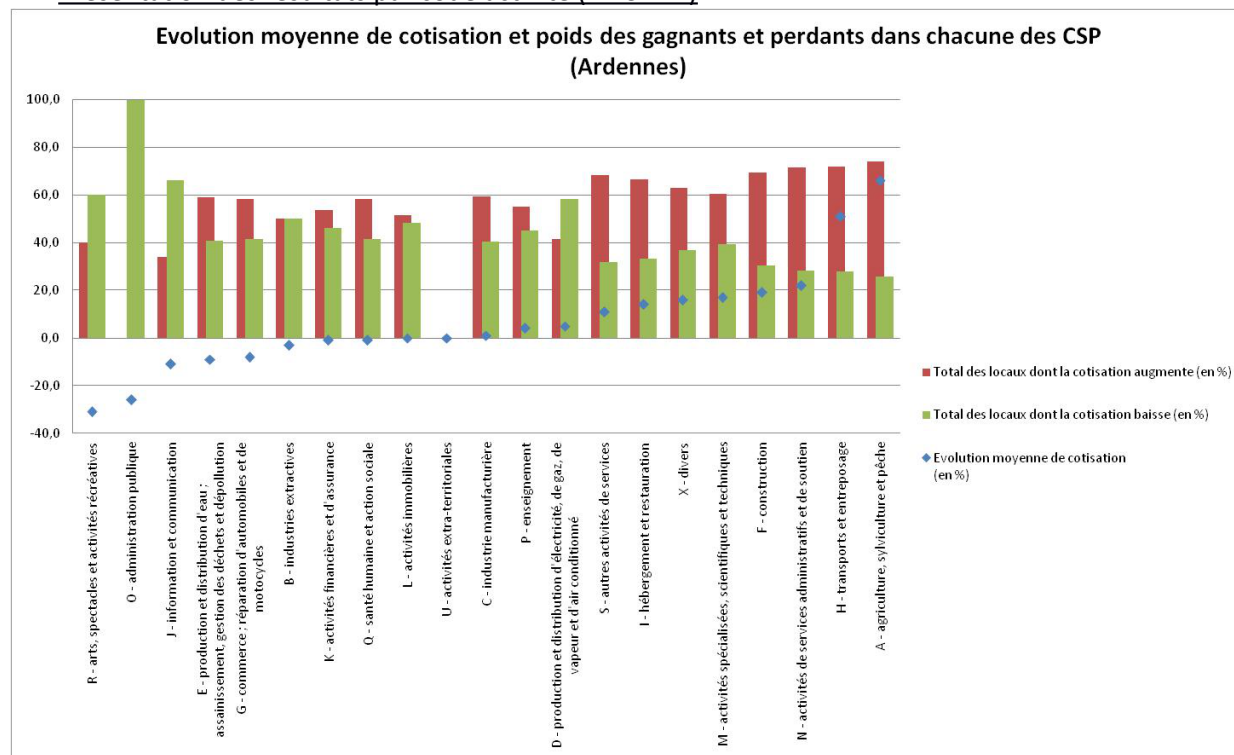
- Présentation des résultats en fonction du chiffre d'affaires (CA) de l'entreprise

Les évolutions sont tendancielllement les mêmes qu'au niveau national : les entreprises dont le chiffre d'affaires est supérieur à 10M€ sont gagnantes.

Pour les entreprises de plus petite taille, ce sont celles dont le CA est inférieur à 10k€ qui, en moyenne, subissent la plus forte augmentation soit +30 %.



- Présentation des résultats par code activité (NACE 21)



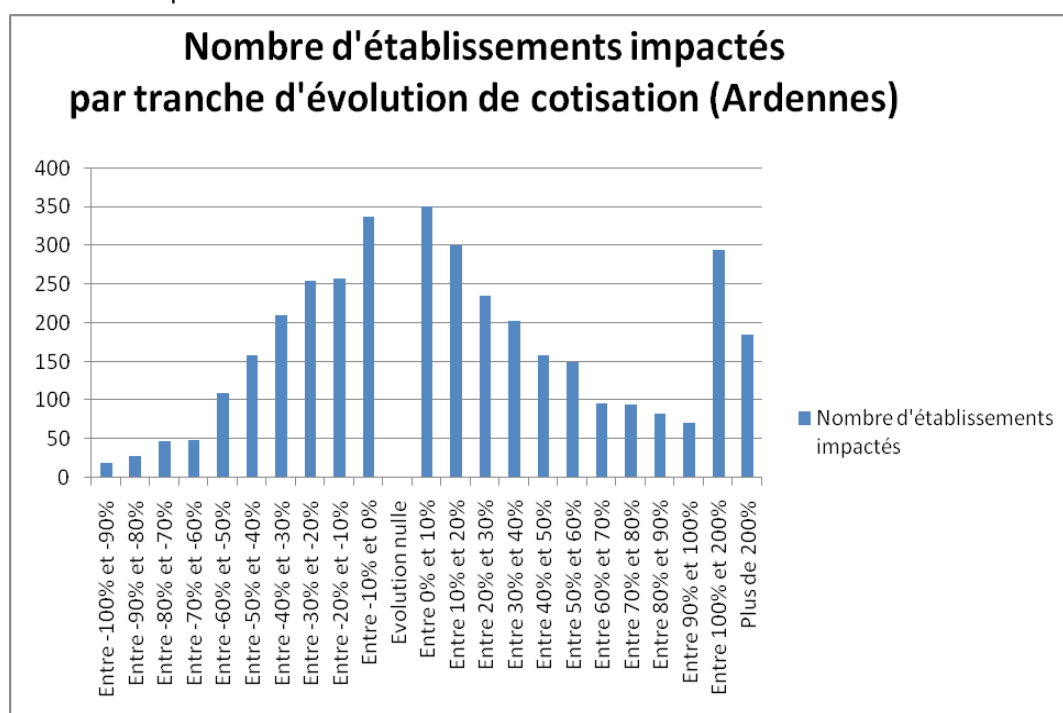
Le secteur du commerce, qui représente 34 % des locaux du département, voit ses cotisations diminuer de 8 %.

Le secteur agriculture-sylviculture-pêche, qui représente 0,8 % des locaux, voit sa cotisation progresser de 60 %.

- Présentation des résultats par tranche d'évolution de la cotisation de l'établissement

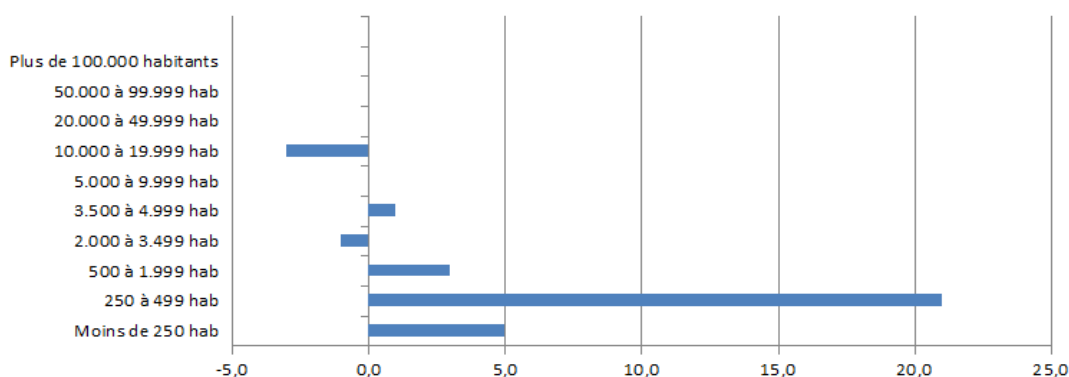
Pour 34 % des établissements impactés, la variation de cotisation est inférieure à +/-20 %, 5 % des établissements voit leur cotisation augmenter de plus de 200 %.

Ces constations sont proches de celles du niveau national.

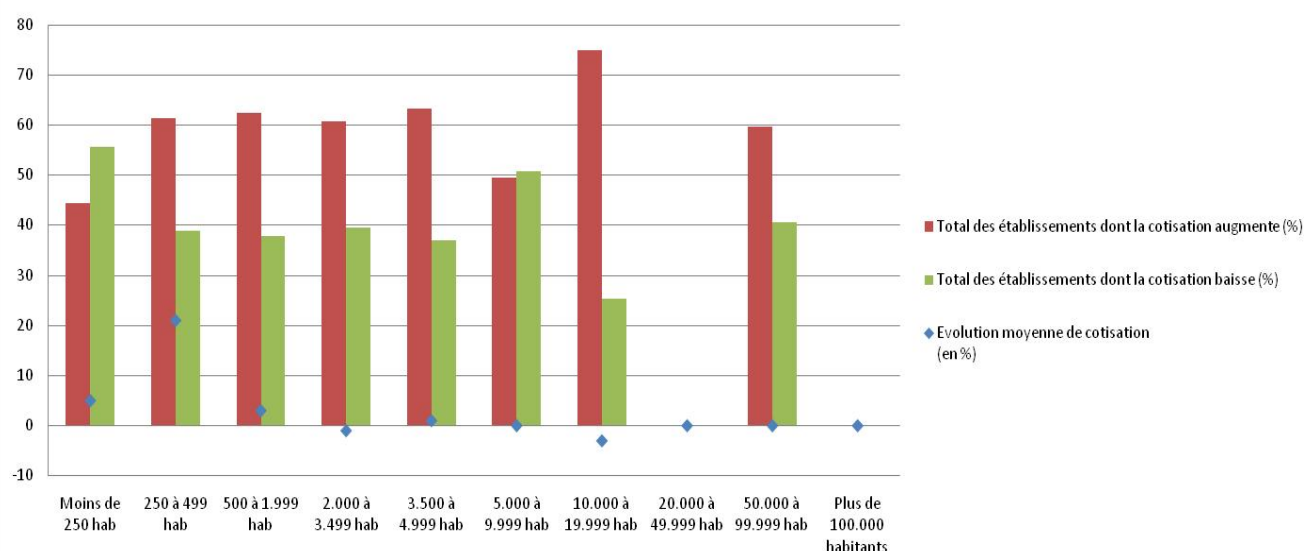


- Présentation des résultats par taille de commune d'implantation de l'établissement

Evolution moyenne de cotisation (en %)



Evolution moyenne de cotisation et poids des gagnants et perdants par tranche du nombre communal d'habitants



La dispersion des évolutions moyennes de cotisation est plus marquée qu'au niveau national, allant de -66 € à +197€.

Comme au niveau national, à l'exception de la tranche 2000 à 3999 habitants, c'est sur les petites communes (- de 10 000 habitants) que les évolutions moyennes de cotisations sont à la hausse.

Tranche du nombre communal d'habitants	Nombre d'établissements impactés	Evolution moyenne de cotisation (en €)	Nombre d'établissements dont la cotisation augmente	Total des établissements dont la cotisation augmente (%)	Nombre d'établissements dont la cotisation baisse	Total des établissements dont la cotisation baisse (%)
Moins de 250 hab	97	30	43	44	54	56
250 à 499 hab	129	197	79	61	50	39

500 à 1.999 hab	788	31	491	62	297	38
2.000 à 3.499 hab	315	-26	191	61	124	39
3.500 à 4.999 hab	288	21	182	63	106	37
5.000 à 9.999 hab	581	7	287	49	294	51
10.000 à 19.999 hab	382	-66	286	75	96	25
20.000 à 49.999 hab	0	0	0	0	0	0
50.000 à 99.999 hab	1 100	-8	655	60	445	40
Plus de 100.000 habitants	0	0	0	0	0	0
TOTAL	3 680	5	2 214	60	1 466	40

- les effets du lissage sur les cotisations

• **Locaux sans lissage**

Nombre d'établissements impactés par la révision	Montant total de cotisation avant révision (en k€)	Montant total de cotisation après révision (en k€)	SANS LISSAGE				
			Nombre d'établissements	Nombre d'établissements (%)	Montant de cotisation avant révision (en k€)	Montant de cotisation après révision (en k€)	Différence de cotisation avant/après révision pour les établissements non lissés (en k€)
3 680	7 416	7 436	1 896	51,5%	2 667	2 672	5

• **Locaux faisant l'objet d'un lissage**

AVEC LISSAGE												
établissements et montant total de cotisation concernés par le lissage			Première année		Deuxième année		Troisième année		Quatrième année		Cinquième année	
Nombre d'établissements	Nombre d'établissements en %	Montant de cotisation avant révision (en k€)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en k€)	Montant de cotisation après lissage (en k€)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en k€)	Montant de cotisation après lissage (en k€)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en k€)	Montant de cotisation après lissage (en k€)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en k€)	Montant de cotisation après lissage (en k€)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en k€)	Montant de cotisation après lissage (en k€)
1 784	48,5%	4 749	3	4 752	6	4 755	9	4 758	12	4 761	15	4 764

Les principaux enseignements sont les suivants :

- 51,5% des établissements ne voient pas leur cotisation lissée, l'augmentation ou la baisse étant inférieure à 10 % et 200 € ; **les établissements ne faisant pas l'objet du lissage sont globalement perdants à la révision dans les Ardennes**, puisque leur cotisation augmente au global de l'ordre de 5 000 €. Cette situation est différente de celle observée au niveau national, pour laquelle les établissements non lissés enregistraient globalement une baisse de cotisation.
- 48,5 % des établissements voient leur cotisation lissée : pour ces établissements la révision induit une augmentation globale annuelle d'environ 3000 € pendant 5 ans, qui touche 1 784 locaux.

Dans le tableau suivant, figure année par année, pour l'ensemble des établissements, le total des

cotisations après révision, la situation des établissements lissés et celle des établissements non lissés.

	Cotisation avant révision (en k€)	Cotisation après révision et après lissage (en k€)	Impact révision sur les établissements non lissés (en k€)	Impact révision sur les établissements lissés (en k€)	Impact total (en k€)
Première année	7 416	7 424	5	3	8
Deuxième année		7 427		6	11
Troisième année		7 430		9	14
Quatrième année		7 433		12	17
Cinquième année		7 436		15	20

sous section 2 : le département des Landes (40)

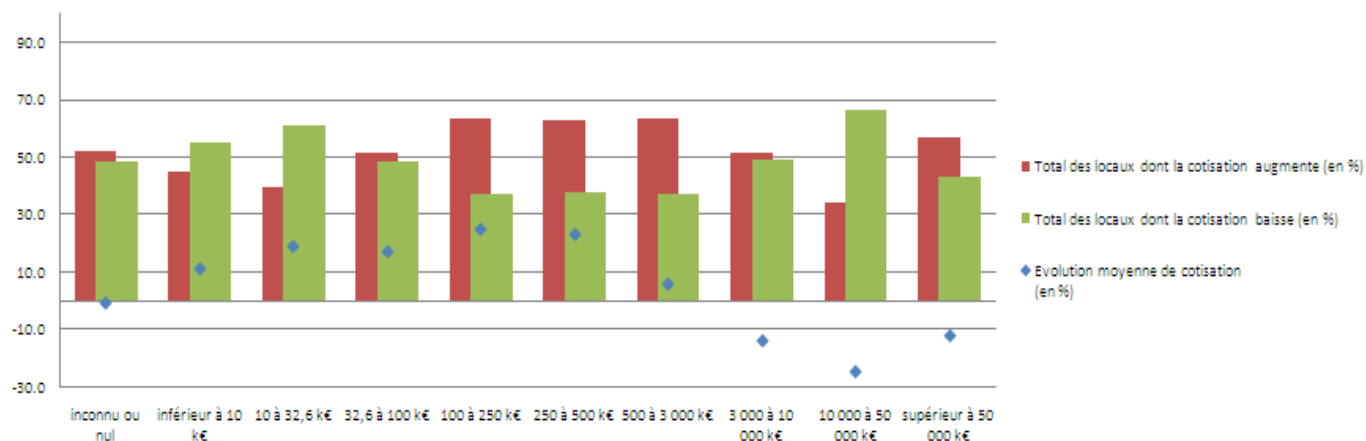
- Présentation des résultats pour l'ensemble des établissements à la CFE

nombre d'établissements		nombre d'établissement s impactés	Nombre d'établissement s dont la cotisation augmente	Nombre d'établissement s dont la cotisation augmente (en %)	Nombre d'établissement s dont la cotisation baisse	Nombre d'établissement s dont la cotisation baisse (en %)
Total	30 541	7 761	4 316	55,6	3 445	44,4

La part des locaux perdants est supérieure de 4 points à celle constatée au plan national.

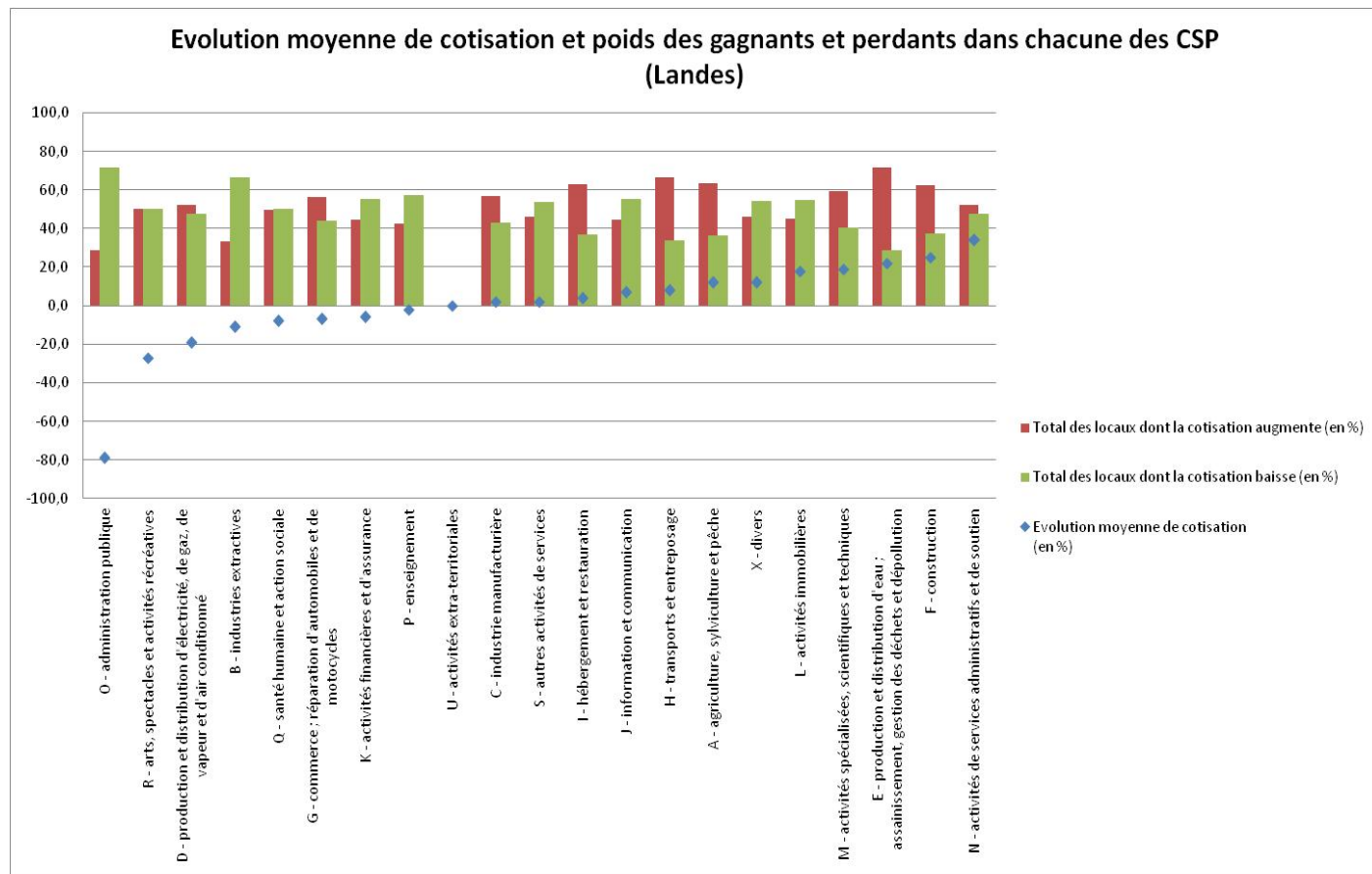
- Présentation des résultats en fonction du chiffre d'affaires (CA) de l'entreprise

Evolution moyenne de cotisation et poids des gagnants et perdants par tranche de chiffre d'affaires



L'analyse par tranche de chiffre d'affaires montre une situation plus contrastée pour le département des Landes qu'au niveau national ; ainsi les écarts de cotisation vont en moyenne de -25% pour les entreprises dont le chiffre d'affaires est compris entre 10 et 50M€, à +25% pour celles dont le CA est compris entre 100 et 200k€ représentant respectivement 1% et 16% du nombre d'établissements impactés.

- Présentation des résultats par code activité (NACE 21)

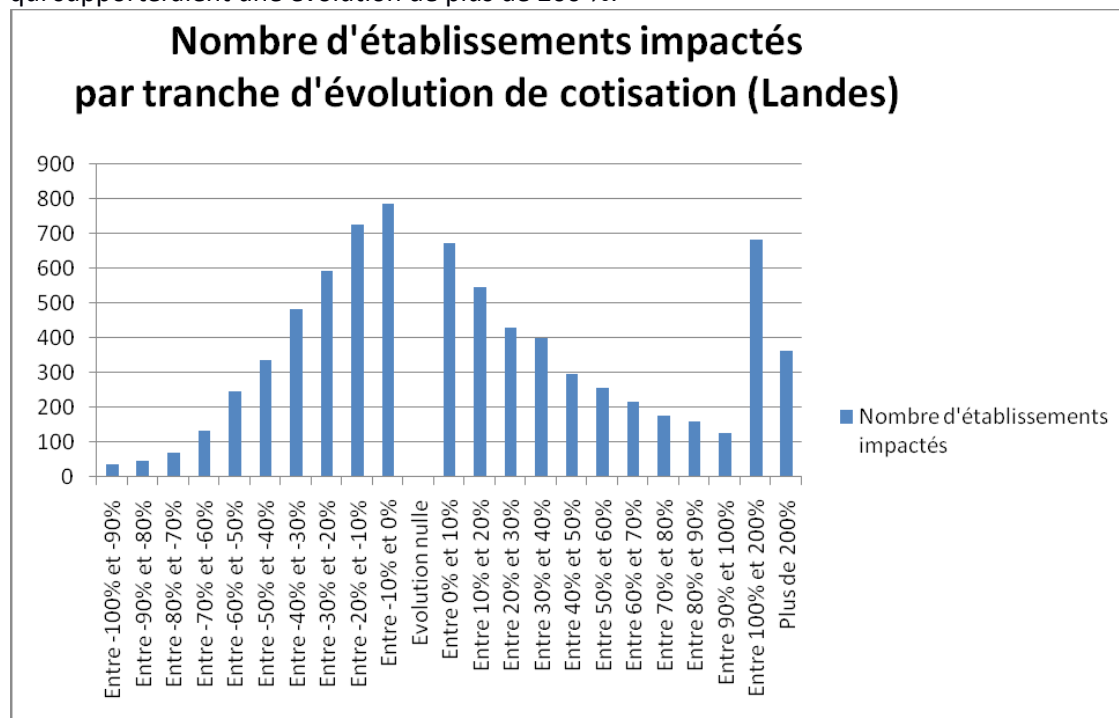


Le secteur du commerce qui représente 32 % des locaux du département verrait sa cotisation baisser de 7 %.

Le secteur des services administratifs et de soutien, qui ne représente que 3 % du total des établissements verrait sa cotisation progresser de 34 %

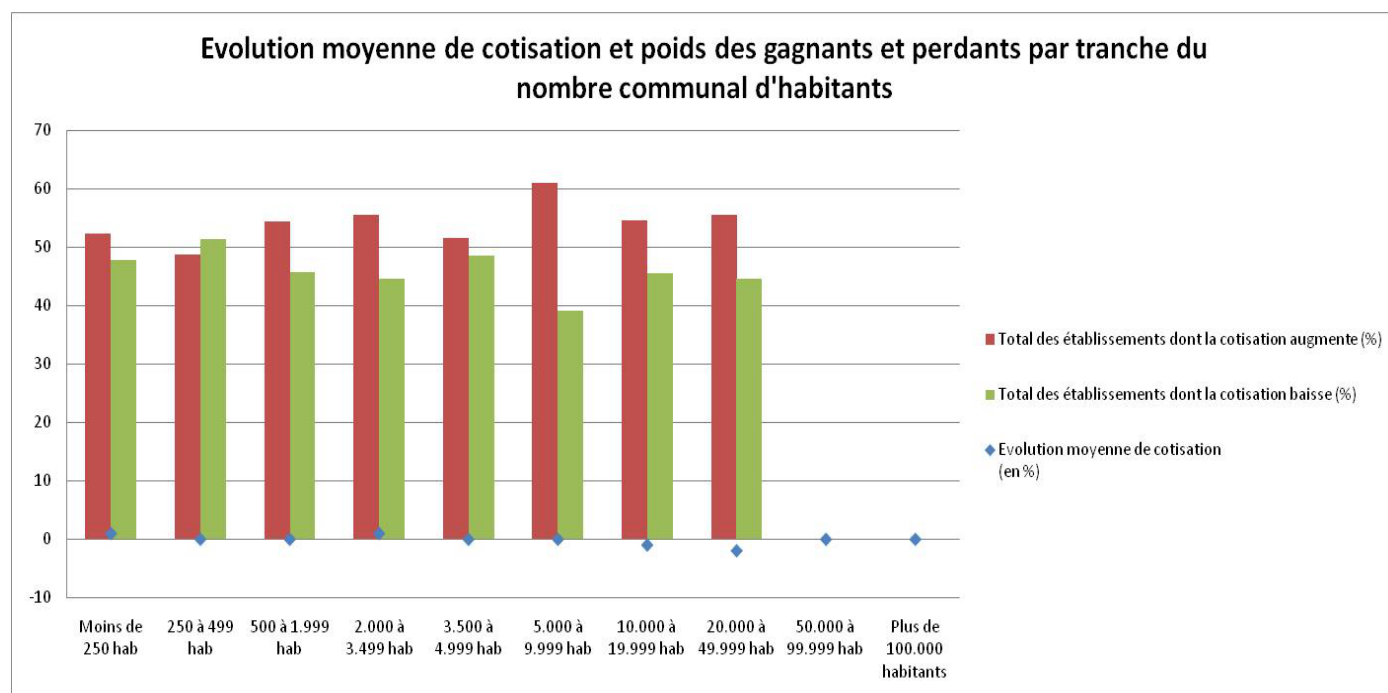
- Présentation des résultats par tranche d'évolution de la cotisation de l'établissement

La répartition par tranche d'évolution de cotisation est proche de celle constatée au niveau national, avec 35 % des locaux dont l'évolution de cotisation est inférieure à +/- 20 % et moins de 5 % des établissements qui supporteraient une évolution de plus de 200 %.

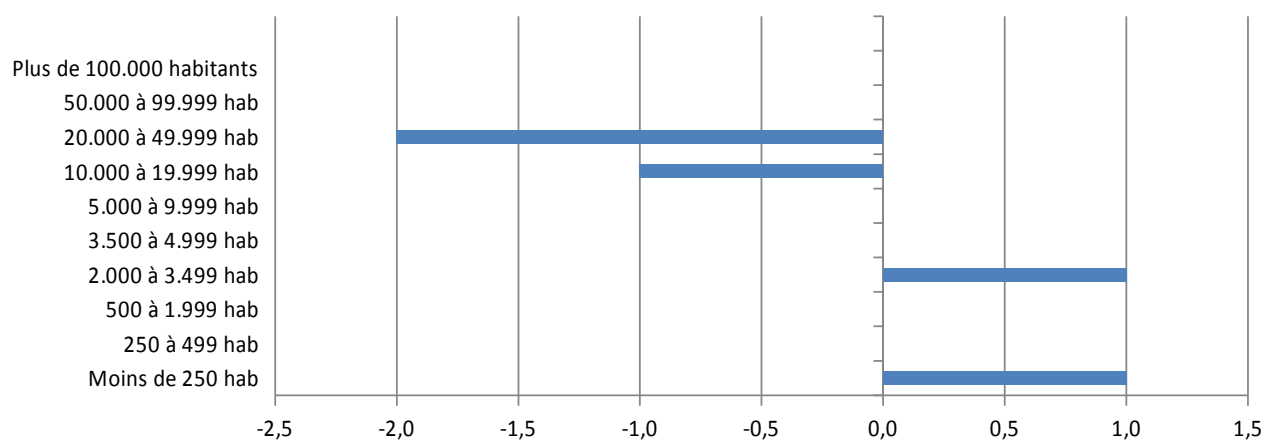


- Présentation des résultats par taille de commune d'implantation de l'établissement

La dispersion des évolutions de cotisations est comme au plan national limitée, allant de -2 € à +31 €.



Evolution moyenne de cotisation (en %)



Tranche du nombre communal d'habitants	Nombre d'établissements impactés	Evolution moyenne de cotisation (en €)	Nombre d'établissements dont la cotisation augmente	Total des établissements dont la cotisation augmente (%)	Nombre d'établissements dont la cotisation baisse	Total des établissements dont la cotisation baisse (%)
Moins de 250 hab	44	4	23	52	21	48
250 à 499 hab	218	5	106	49	112	51
500 à 1.999 hab	1 614	-2	876	54	738	46
2.000 à 3.499 hab	781	23	433	55	348	45
3.500 à 4.999 hab	872	4	449	51	423	49
5.000 à 9.999 hab	1 640	3	998	61	642	39
10.000 à 19.999 hab	830	-30	453	55	377	45
20.000 à 49.999 hab	1 762	-31	978	56	784	44
50.000 à 99.999 hab	0	0	0	0	0	0
Plus de 100.000 habitants	0	0	0	0	0	0
TOTAL	7 761	-7	4 316	56	3 445	44

- Les effets du lissage sur les cotisations

• **Locaux sans lissage**

Nombre d'établissements impactés par la révision	Montant total de cotisation avant révision (en k€)	Montant total de cotisation après révision (en k€)	SANS LISSAGE				
			Nombre d'établissements	Nombre d'établissements (%)	Montant de cotisation avant révision (en k€)	Montant de cotisation après révision (en k€)	Différence de cotisation avant/après révision pour les établissements non lissés (en k€)
7 761	15 492	15 437	3 829	49,3%	5 169	5 102	-67

• **Locaux faisant l'objet d'un lissage**

AVEC LISSAGE												
établissements et montant total de cotisation concernés par le lissage			Première année		Deuxième année		Troisième année		Quatrième année		Cinquième année	
Nombre d'établissements	Nombre d'établissements en %	Montant de cotisation avant révision (en k€)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en k€)	Montant de cotisation après lissage (en k€)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en k€)	Montant de cotisation après lissage (en k€)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en k€)	Montant de cotisation après lissage (en k€)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en k€)	Montant de cotisation après lissage (en k€)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en k€)	Montant de cotisation après lissage (en k€)
3 932	50,7%	10 323	2	10 326	5	10 328	7	10 330	9	10 332	11	10 335

Les principaux enseignements sont les suivants :

- 49,3% des établissements ne voient pas leur cotisation lissée, l'augmentation ou la baisse étant inférieure à 10 % et 200 € ; **les établissements ne faisant pas l'objet du lissage sont globalement gagnants à la révision dans les Landes**, puisque leur cotisation diminue au global de près de 67 k€. Cette situation est identique en tendance de celle observée au niveau national, pour laquelle les établissements non lissés enregistraient globalement une baisse de cotisation.
- 50,7% des établissements voient leur cotisation lissée : pour ces établissements la révision induit une augmentation globale annuelle d'environ 2000 € pendant 5 ans, qui touche 39 32 locaux.

Dans le tableau suivant, figure année par année, pour l'ensemble des établissements, le total des cotisations après révision, la situation des établissements lissés et celle des établissements non lissés.

	Cotisation avant révision (en k€)	Cotisation après révision et après lissage (en k€)	Impact révision sur les établissements non lissés (en k€)	Impact révision sur les établissements lissés (en k€)	Impact total (en k€)
Première année	15 492	15 428	-67	2	-65
Deuxième année		15 430		5	-62
Troisième année		15 432		7	-60
Quatrième année		15 434		9	-58
Cinquième année		15 437		11	-56

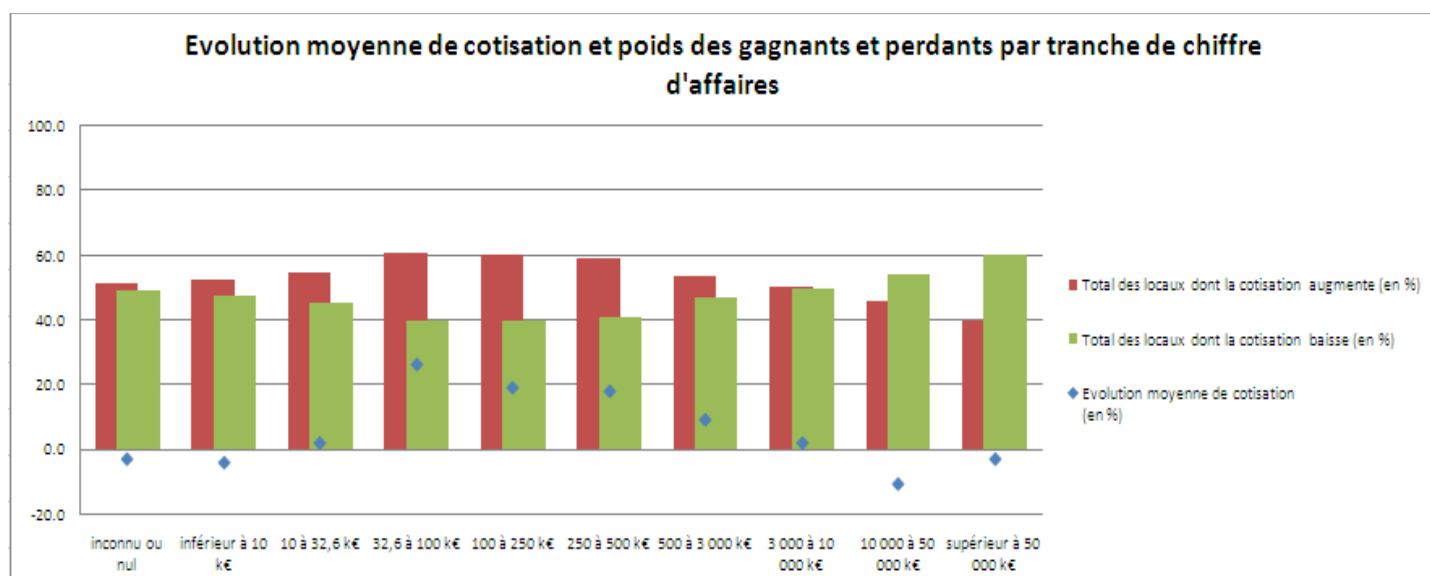
sous section 3 : le département du Nord (59)

- Présentation des résultats pour l'ensemble des établissements à la CFE

	nombre d'établissements	nombre d'établissements impactés	Nombre d'établissements dont la cotisation augmente	Nombre d'établissements dont la cotisation augmente (en %)	Nombre d'établissements dont la cotisation baisse	Nombre d'établissements dont la cotisation baisse (en %)
TOTAL	130 464	37 225	20 332	54,6	16 893	45,4

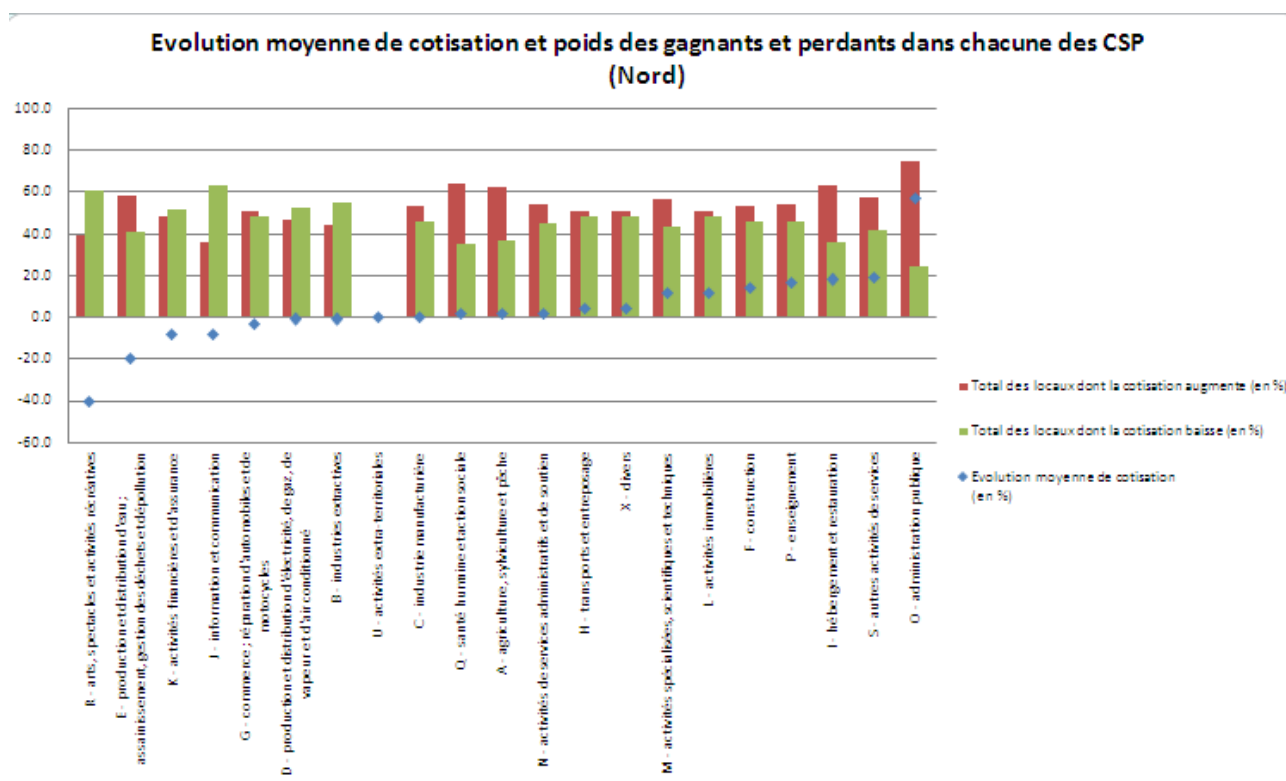
Le poids des perdants est légèrement supérieur à la moyenne nationale.

- Présentation des résultats en fonction du chiffre d'affaires (CA) de l'entreprise



Les entreprises dont le chiffre d'affaires est compris entre 32 et 250 k€ sont comme au niveau national les plus impactées : elles représentent 36% des établissements impactés dans le département du Nord.

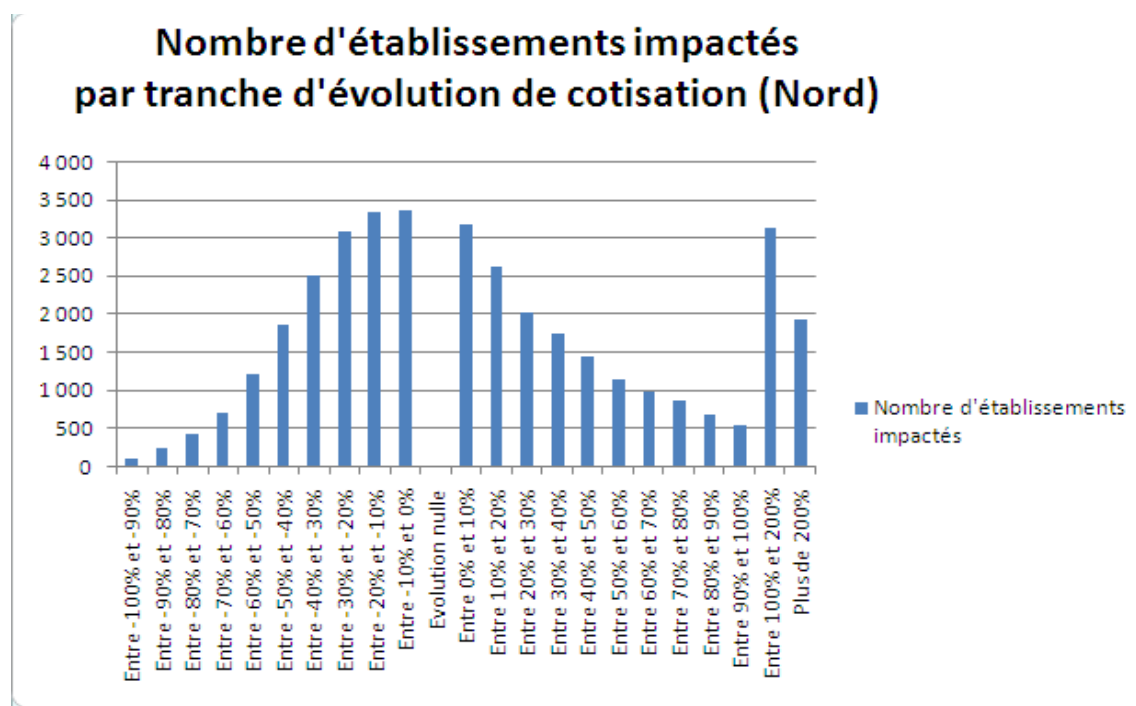
- Présentation des résultats par code activité (NACE 21)



Le secteur du commerce (32 % des établissements) verrait sa cotisation baisser de l'ordre de 3 %.

Le secteur des arts, du spectacle et des activités récréatives (0,7 % des établissements) verrait sa cotisation diminuer de 40 % ; à l'autre extrémité, les administrations publiques, seulement 0,06 % des établissements et une augmentation de 57 %.

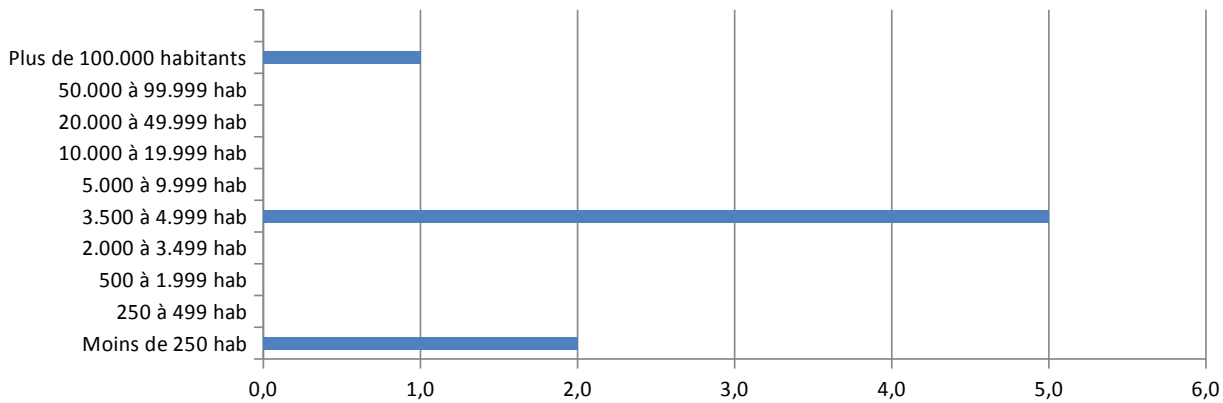
- Présentation des résultats par tranche d'évolution de la cotisation de l'établissement



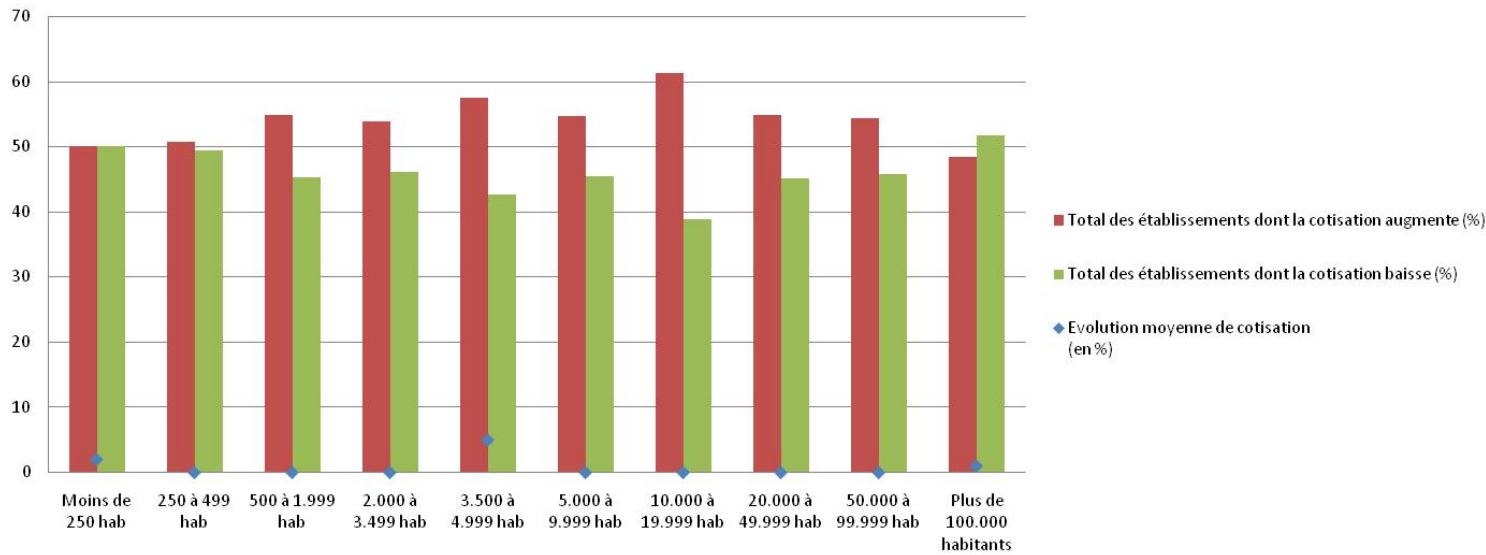
Les constats sont proches des constats nationaux pour la proportion d'établissement dans la tranche +/- 20 % et celle supérieure à 200 %.

- Présentation des résultats par taille de commune d'implantation de l'établissement

**Evolution moyenne de cotisation
(en %)**



**Evolution moyenne de cotisation et poids des gagnants et perdants par tranche du
nombre communal d'habitants**



Tranche du nombre communal d'habitants	Nombre d'établissements impactés	Evolution moyenne de cotisation (en €)	Nombre d'établissements dont la cotisation augmente	Total des établissements dont la cotisation augmente (%)	Nombre d'établissements dont la cotisation baisse	Total des établissements dont la cotisation baisse (%)
Moins de 250 hab	18	26	9	50	9	50
250 à 499 hab	166	4	84	51	82	49
500 à 1.999 hab	2 311	-1	1 266	55	1 045	45
2.000 à 3.499 hab	2 592	-15	1 397	54	1 195	46
3.500 à 4.999 hab	1 858	186	1 066	57	792	43
5.000 à 9.999 hab	4 857	-19	2 651	55	2 206	45
10.000 à 19.999 hab	5 426	-37	3 321	61	2 105	39
20.000 à 49.999 hab	8 375	-11	4 594	55	3 781	45
50.000 à 99.999 hab	5 566	-21	3 019	54	2 547	46
Plus de 100.000 habitants	6 056	37	2 925	48	3 131	52
TOTAL	37 225	1	20 332	55	16 893	45

Les évolutions moyennes de cotisations sont plus marquées dans le Nord qu'au niveau national, tout particulièrement sur les communes de 3000 à 5000 habitants où l'augmentation moyenne serait de 186 €.

- Les effets du lissage sur les cotisations

- **Locaux sans lissage**

Nombre d'établissements impactés par la révision	Montant total de cotisation avant révision (en k€)	Montant total de cotisation après révision (en k€)	SANS LISSAGE				
			Nombre d'établissements	Nombre d'établissements (%)	Montant de cotisation avant révision (en k€)	Montant de cotisation après révision (en k€)	Différence de cotisation avant/après révision pour les établissements non lissés (en k€)
37 225	189 071	189 091	13 830	37,2%	79 129	78 284	-845

• **Locaux faisant l'objet d'un lissage**

AVEC LISSAGE												
établissements et montant total de cotisation concernés par le lissage			Première année		Deuxième année		Troisième année		Quatrième année		Cinquième année	
Nombre d'établissements	Nombre d'établissements en %	Montant de cotisation avant révision (en k€)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en k€)	Montant de cotisation après lissage (en k€)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en k€)	Montant de cotisation après lissage (en k€)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en k€)	Montant de cotisation après lissage (en k€)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en k€)	Montant de cotisation après lissage (en k€)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en k€)	Montant de cotisation après lissage (en k€)
23 395	62,8%	109 942	173	110 115	346	110 288	519	110 461	692	110 634	865	110 807

Les principaux enseignements sont les suivants :

- 37,2% des établissements ne voient pas leur cotisation lissée, l'augmentation ou la baisse étant inférieure à 10 % et 200 €, soit 5 points de moins que le pourcentage de locaux non lissés au plan national; **les établissements faisant l'objet du lissage sont globalement gagnants à la révision dans le Nord**, puisque leur cotisation diminue au global de 845 k€.
- 62,8% des établissements voient leur cotisation lissée : pour ces établissements la révision induit une augmentation globale annuelle d'environ 173 k€ pendant 5 ans, qui touche 23 395 locaux.

Dans le tableau suivant, figure année par année, pour l'ensemble des établissements, le total des cotisations après révision, la situation des établissements lissés et celle des établissements non lissés.

	Cotisation avant révision (en k€)	Cotisation après révision et après lissage (en k€)	Impact révision sur les établissements non lissés (en k€)	Impact révision sur les établissements lissés (en k€)	Impact total (en k€)
Première année	189 071	188 399	-845	173	-672
Deuxième année		188 572		346	-499
Troisième année		188 745		519	-326
Quatrième année		188 918		692	-153
Cinquième année		189 091		865	20

sous section 4 : le département de la Haute Savoie (74)

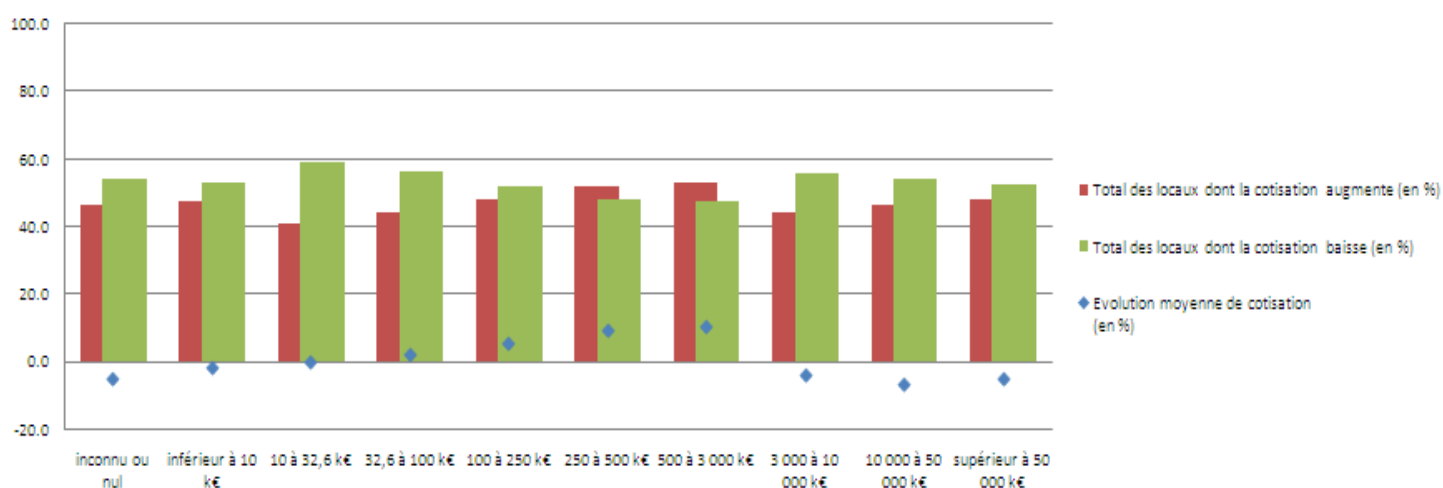
- Présentation des résultats pour l'ensemble des établissements à la CFE

	Nombre d'établissements	Nombre d'établissements impactés	Nombre d'établissements dont la cotisation augmente	Nombre d'établissements dont la cotisation augmente (en %)	Nombre d'établissements dont la cotisation baisse	Nombre d'établissements dont la cotisation baisse (en %)
TOTAL	65 189	19 310	9 315	48,3	9 995	51,8

Les proportions de gagnants/perdants sont inversés par rapport à la moyenne nationale.

- Présentation des résultats en fonction du chiffre d'affaires (CA) de l'entreprise

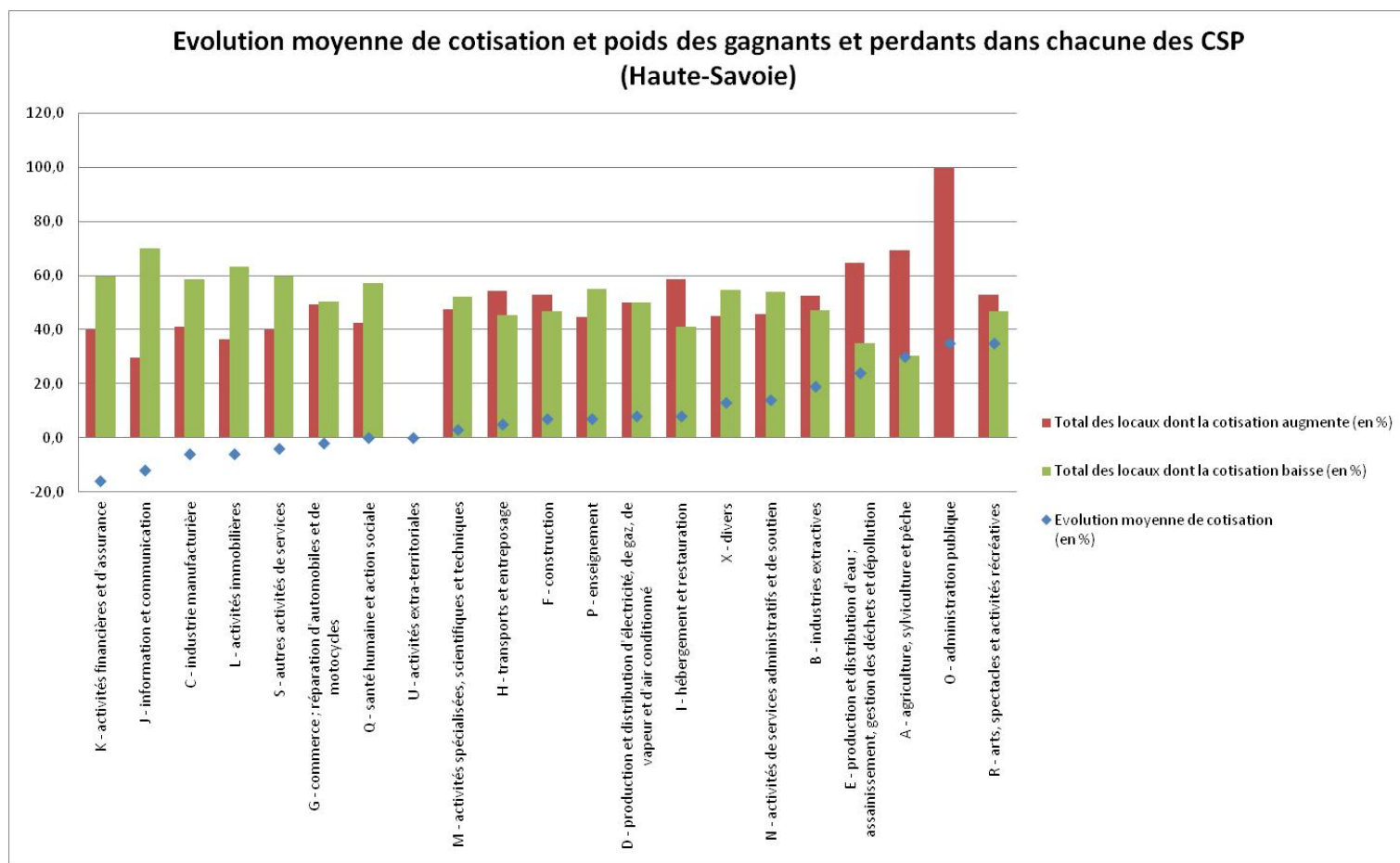
Evolution moyenne de cotisation et poids des gagnants et perdants par tranche de chiffre d'affaires



Les évolutions moyennes de cotisations sont tendanciuellement beaucoup moins importantes pour les entreprises dont le chiffre d'affaires est inférieur à 500k€ dans le département en comparaison avec les résultats nationaux.

Pour les autres entreprises, les évolutions sont également moins marquées qu'au niveau national.

- Présentation des résultats par code activité (NACE 21)



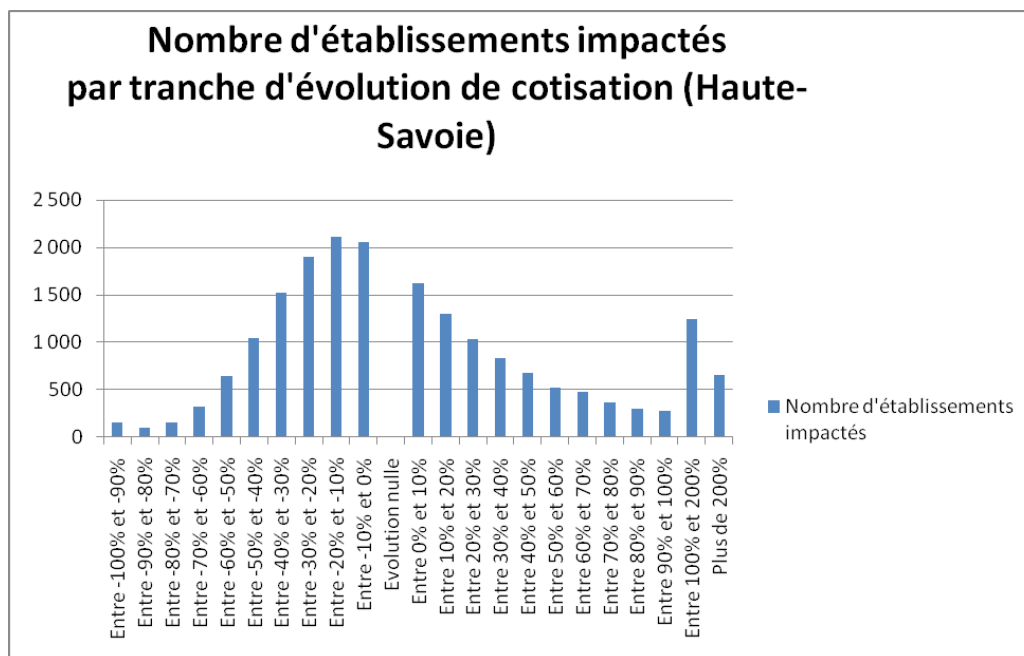
Le secteur du commerce qui concentre 30 % des établissements impactés verrait sa cotisation diminuer de 2 %.

Le secteur des arts et spectacles (0,8 % des établissements impactés) subirait une hausse moyenne de 35 %.

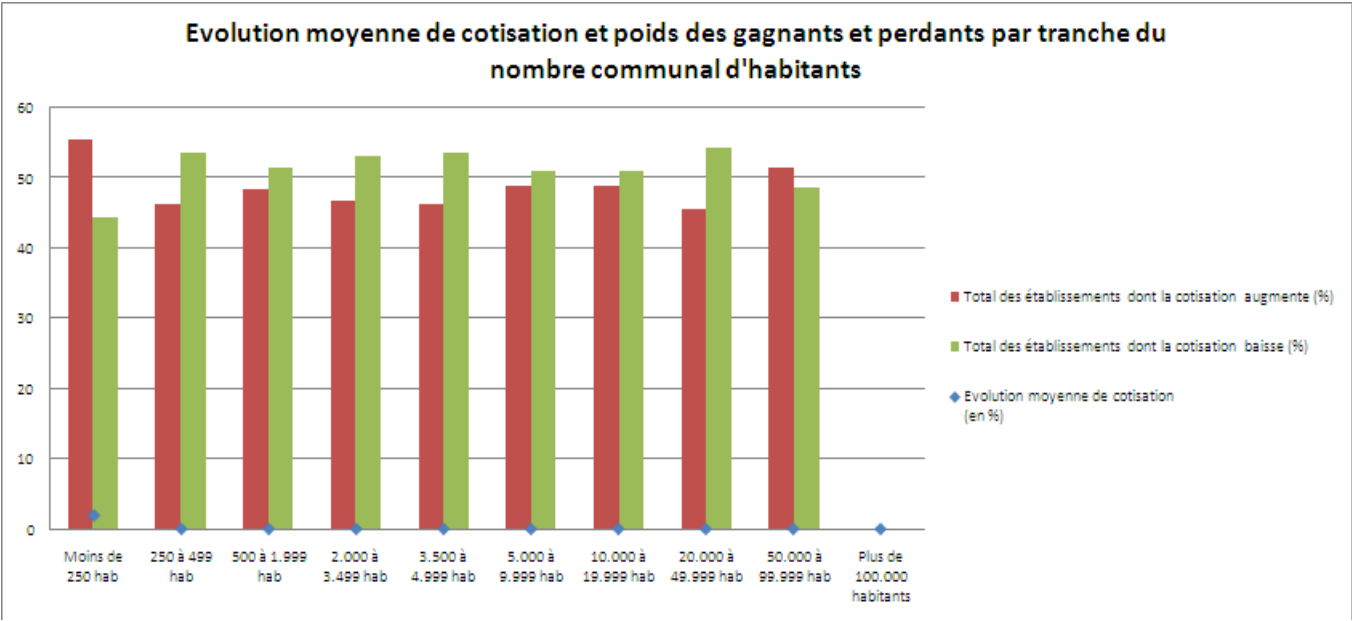
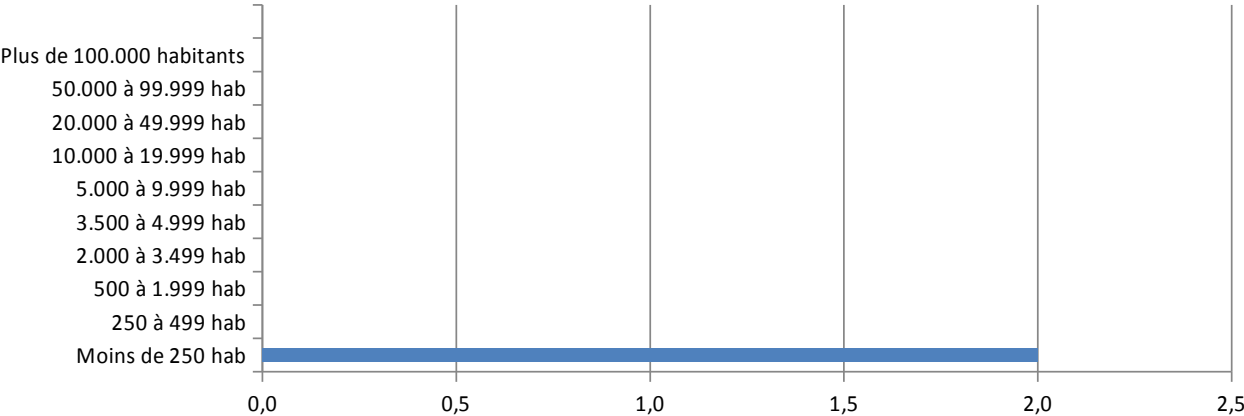
- Présentation des résultats par tranche d'évolution de la cotisation de l'établissement

37 % des établissements verraient leur cotisation progresser de +/-20 % soit 3 points de plus que la moyenne nationale.

Seulement 3,4 % des établissements verraient leur cotisation progresser de 200 %.



Evolution moyenne de cotisation
(en %)



Tranche du nombre communal d'habitants	Nombre d'établissements impactés	Evolution moyenne de cotisation (en €)	Nombre d'établissements dont la cotisation augmente	Total des établissements dont la cotisation augmente (%)	Nombre d'établissements dont la cotisation baisse	Total des établissements dont la cotisation baisse (%)
Moins de 250 hab	9	17	5	56	4	44
250 à 499 hab	222	-2	103	46	119	54
500 à 1.999 hab	2 941	-4	1 424	48	1 517	52
2.000 à 3.499 hab	2 651	0	1 242	47	1 409	53
3.500 à 4.999 hab	1 457	6	675	46	782	54
5.000 à 9.999 hab	3 536	1	1 732	49	1 804	51
10.000 à 19.999 hab	3 663	3	1 793	49	1 870	51
20.000 à 49.999 hab	2 495	-2	1 140	46	1 355	54
50.000 à 99.999 hab	2 336	-8	1 201	51	1 135	49
Plus de 100.000 habitants	0	0	0	0	0	0
TOTAL	19 310	-1	9 315	48	9 995	52

Les variations moyennes de cotisation par taille de communes sont très faibles et inférieures à 10 € (hormis dans la 1ère tranche qui comporte peu de locaux).

- Les effets du lissage sur les cotisations

- **Locaux sans lissage**

Nombre d'établissements impactés par la révision	Montant total de cotisation avant révision (en k€)	Montant total de cotisation après révision (en k€)	SANS LISSAGE				
			Nombre d'établissements	Nombre d'établissements (%)	Montant de cotisation avant révision (en k€)	Montant de cotisation après révision (en k€)	Différence de cotisation avant/après révision pour les établissements non lissés (en k€)
19 310	47 656	47 644	7 927	41,1%	14 636	14 402	-234

• **Locaux faisant l'objet d'un lissage**

AVEC LISSAGE												
établissements et montant total de cotisation concernés par le lissage			Première année		Deuxième année		Troisième année		Quatrième année		Cinquième année	
Nombre d'établissements	Nombre d'établissements en %	Montant de cotisation avant révision (en k€)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en k€)	Montant de cotisation après lissage (€) (en k€)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en k€)	Montant de cotisation après lissage (en k€)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en k€)	Montant de cotisation après lissage (en k€)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en k€)	Montant de cotisation après lissage (en k€)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en k€)	Montant de cotisation après lissage (en k€)
11 383	58,9%	33 020	44	33 064	89	33 109	133	33 153	178	33 197	222	33 242

Les principaux enseignements sont les suivants :

- 41,1% des établissements ne voient pas leur cotisation lissée, l'augmentation ou la baisse étant inférieure à 10 % et 200 €, soit un constat proche du niveau national; **les établissements ne faisant pas l'objet du lissage sont globalement gagnants à la révision en Haute-Savoie**, puisque leur cotisation diminue au global de 234 k€.
- 58,9% des établissements voient leur cotisation lissée : pour ces établissements la révision induit une augmentation globale annuelle d'environ 44 k€ pendant 5 ans, qui touche 11 383 locaux.

Dans le tableau suivant, figure année par année, pour l'ensemble des établissements, le total des cotisations après révision, la situation des établissements lissés et celle des établissements non lissés.

	Cotisation avant révision (en k€)	Cotisation après révision et après lissage (en k€)	Impact révision sur les établissements non lissés (en k€)	Impact révision sur les établissements lissés (en k€)	Impact total (en k€)
Première année	47 656	47 466	-234	44	-190
Deuxième année		47 510		89	-145
Troisième année		47 555		133	-101
Quatrième année		47 599		178	-56
Cinquième année		47 644		222	-12

sous section 5 : le département de Paris (75)

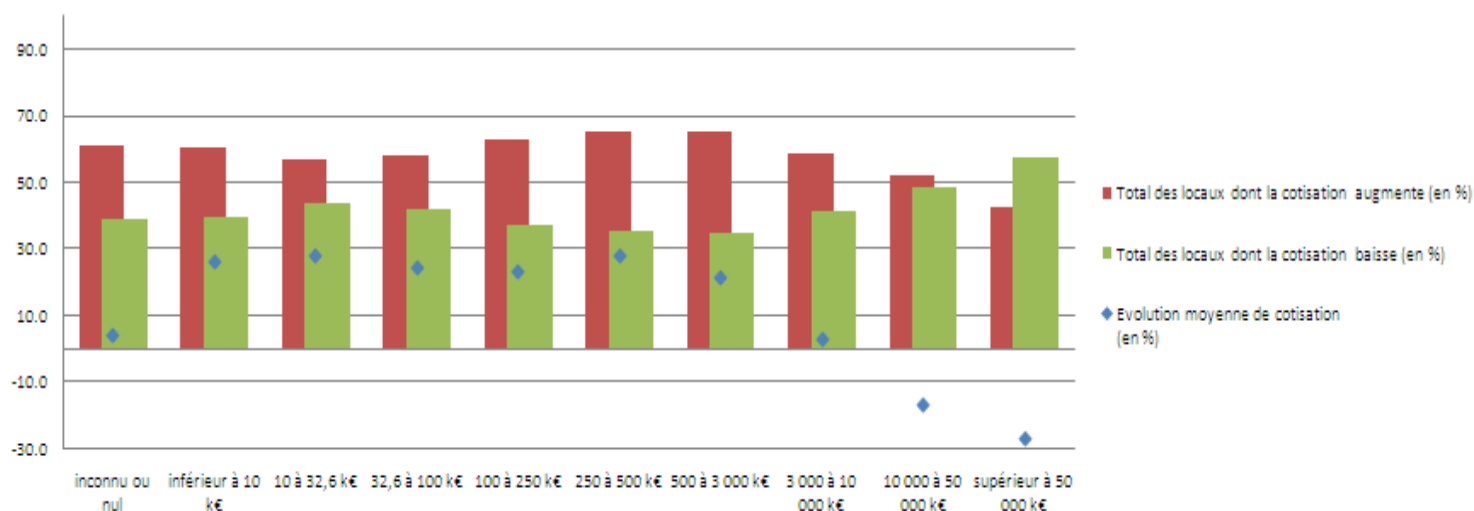
- Présentation des résultats pour l'ensemble des établissements à la CFE

	nombre d'établissements	nombre d'établissements impactés	Nombre d'établissements dont la cotisation augmente	Nombre d'établissements dont la cotisation augmente (en %)	Nombre d'établissements dont la cotisation baisse	Nombre d'établissements dont la cotisation baisse (en %)
TOTAL	378 106	90 956	55 899	61,5	35 057	38,5

Le nombre d'établissements impactés dont la cotisation augmente est de 10 points supérieur à la moyenne nationale.

- Présentation des résultats en fonction du chiffre d'affaires (CA) de l'entreprise

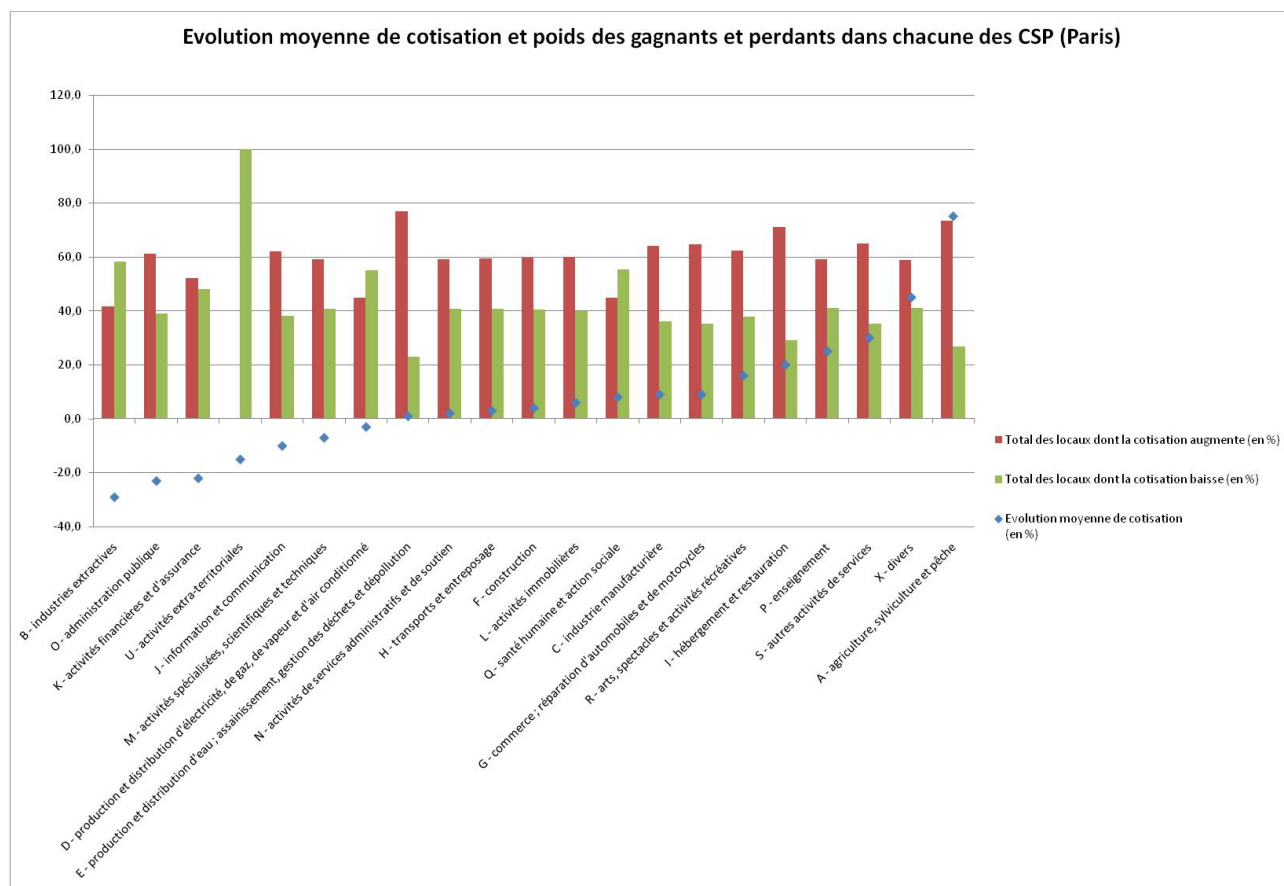
Evolution moyenne de cotisation et poids des gagnants et perdants par tranche de chiffre d'affaires



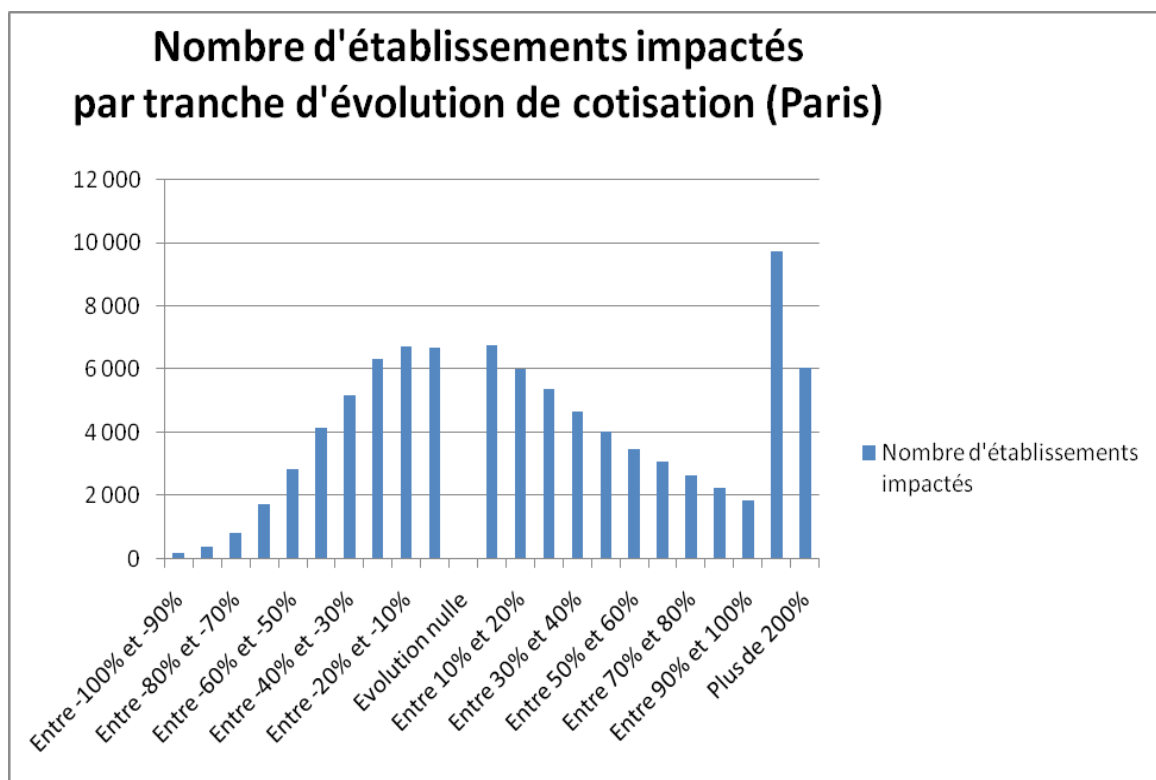
Les évolutions à la hausse sont beaucoup plus importantes en moyenne à Paris qu'au plan national pour tous les établissements impactés rattachés à des entreprises dont le chiffre d'affaires est inférieur à 3 M€ avec des écarts de l'ordre de 10 points quelle que soit la tranche de chiffre d'affaires.

Le constat est le même pour les établissements des entreprises réalisant plus de 10M€ de chiffre d'affaires qui en moyenne bénéficient d'une diminution de cotisation plus importante que ce qui est observé au niveau national. Ainsi dans la tranche des CA supérieurs à 10 M€, la baisse serait en moyenne de 27 % à Paris contre 12 % au niveau national.

- Présentation des résultats par code activité (NACE 21)



- Présentation des résultats par tranche d'évolution de la cotisation de l'établissement



- Les effets du lissage sur les cotisations

• **Locaux sans lissage**

Nombre d'établissements impactés par la révision	Montant total de cotisation avant révision (en k€)	Montant total de cotisation après révision (en k€)	SANS LISSAGE				
			Nombre d'établissements	Nombre d'établissements (%)	Montant de cotisation avant révision (en k€)	Montant de cotisation après révision (en k€)	Différence de cotisation avant/après révision pour les établissements non lissés (en k€)
90 956	280 516	280 769	36 043	39,6%	42 073	42 135	62

• **Locaux faisant l'objet d'un lissage**

AVEC LISSAGE												
établissements et montant total de cotisation concernés par le lissage			Première année		Deuxième année		Troisième année		Quatrième année		Cinquième année	
Nombre d'établissements	Nombre d'établissements en %	Montant de cotisation avant révision (en k€)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en k€)	Montant de cotisation après lissage (€) (en k€)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en k€)	Montant de cotisation après lissage (en k€)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en k€)	Montant de cotisation après lissage (en k€)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en k€)	Montant de cotisation après lissage (en k€)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en k€)	Montant de cotisation après lissage (en k€)
54 913	60,4%	238 443	38	238 481	77	238 519	115	238 558	153	238 596	192	238 634

Les principaux enseignements sont les suivants :

- 39,6% des établissements ne voient pas leur cotisation lissée, l'augmentation ou la baisse étant inférieure à 10 % et 200 €, soit un constat légèrement inférieur à celui du national; **les établissements ne faisant pas l'objet du lissage sont globalement perdants à la révision à Paris**, puisque leur cotisation augmente au global de près de 62 k€.
- 60,4% des établissements voient leur cotisation lissée : pour ces établissements la révision induit une augmentation globale annuelle d'environ 38 k€ pendant 5 ans, qui touche 54913 locaux.

Dans le tableau suivant, figure année par année, pour l'ensemble des établissements, le total des cotisations après révision, la situation des établissements lissés et celle des établissements non lissés.

	Cotisation avant révision (en k€)	Cotisation après révision et après lissage (en k€)	Impact révision sur les établissements non lissés (en k€)	Impact révision sur les établissements lissés (en k€)	Impact total (en k€)
Première année	280 516	280 616	62	38	100
Deuxième année		280 654		77	139
Troisième année		280 693		115	177
Quatrième année		280 731		153	215
Cinquième année		280 769		192	254

CHAPITRE IV – LA TAXE D'HABITATION

PRECISIONS : en matière de TH, les simulations présentées dans ce chapitre sont réalisées conformément aux options prises dans le cadre du **scénario n°1** (voir *Titre 1 Chapitre III section 2*).

SECTION 1 : Résultats des simulations au niveau national

A - Représentativité des simulations

Il convient de souligner le périmètre très restreint des locaux sur lesquels portent les simulations en TH.

En effet, la taxation des locaux professionnels entrant dans le champ de la révision à la TH constitue une situation particulière, marginale en volume de redevables et de locaux concernés.

Seuls sont concernés :

- s'agissant des redevables : des personnes morales de types associations, mutuelles ou autres,
- s'agissant des locaux : des locaux commerciaux, non imposables en CFE et imposables à la TH. En pratique, il s'agit pour la plupart de locaux occupés à titre privatif³ par des organismes sans but lucratif (OSBL) et des locaux occupés par les organismes de presse.

Ainsi, seuls 17 720 locaux professionnels étaient identifiés comme potentiellement taxables à la TH en 2014. Les appariements opérés avec les locaux concernés par les simulations (parmi les 2,5 millions utilisés en TF) permettent d'isoler **8 829 locaux entrant dans le cadre de la présente simulation au niveau national**. Ces locaux se concentrent sur seulement 1 739 communes au niveau national.

En outre, lorsqu'un redevable à une adresse fiscale donnée occupait à la fois des locaux ayant des professionnels et des locaux d'habitation, seuls les locaux professionnels entrant dans le champ de la révision ont été sélectionnés pour la présente simulation. Les cotisations ont donc été calculées en prenant en compte uniquement les locaux professionnels (contrairement à ce qui se passerait lors d'une « vraie » taxation qui porterait sur l'ensemble des locaux sachant que la situation de cumul de locaux professionnel et d'habitation sur un même avis TH est très marginale).

3 Seuls sont concernés les locaux occupés à titre privatif par les OSBL, c'est-à-dire les bureaux de mutuelle ou locaux syndicaux au sein d'entreprises ou d'administrations, les bureaux non accessibles au public au sein des sièges de mutuelles ou associations ou autre. Les halls d'accueil ou les pièces utilisées à la réception du public par exemple ne sont pas concernés.

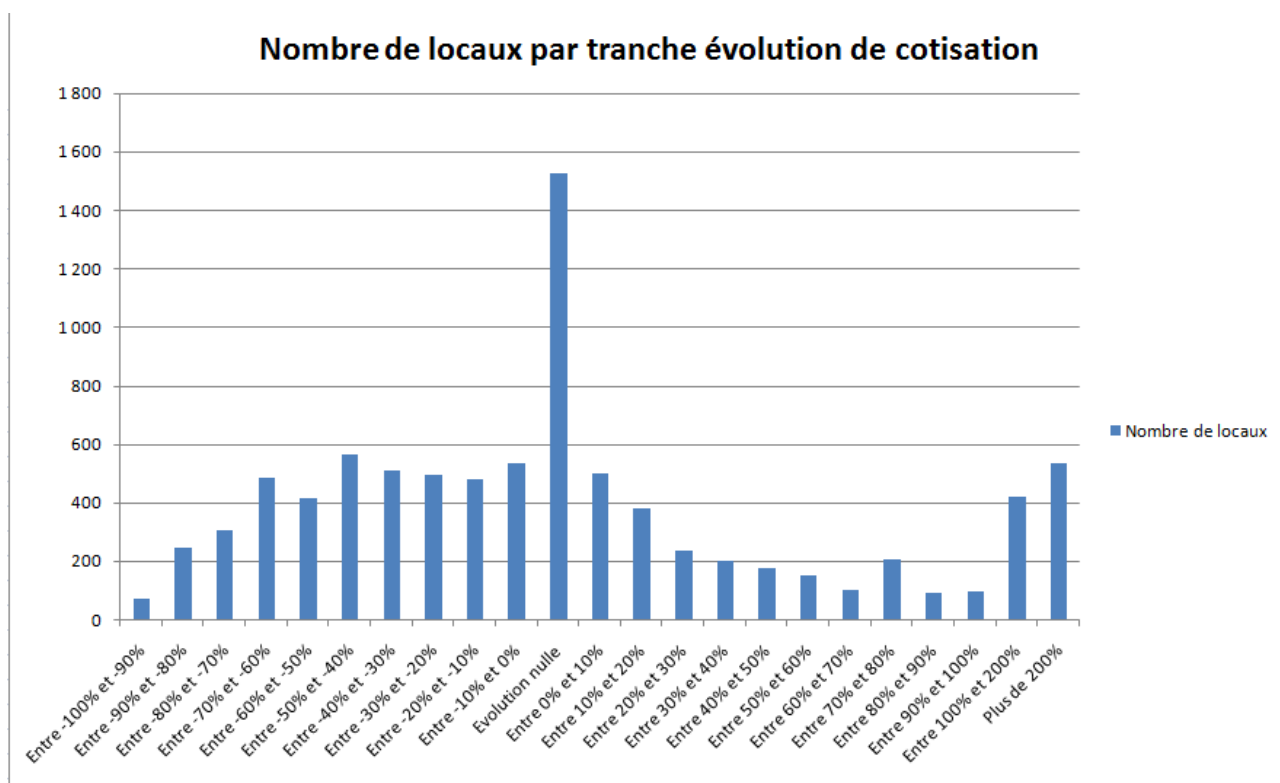
➤ B - Les résultats

a) présentation globalisée

Par convention, les analyses qui suivent porteront uniquement sur les redevables et les locaux impactés par la révision.

nombre d'avis TH		nombre de locaux concernés	Nombre d'avis TH dont la cotisation augmente	Nombre d'avis TH dont la cotisation augmente (en %)	Nombre d'avis TH dont la cotisation baisse	Nombre d'avis TH dont la cotisation baisse (en %)
TOTAL	6 677	8 829	3 746	56,1	2 931	43,9

b) Présentation des résultats par tranche de variation de cotisation TH



Commentaires :

Un nombre important de communes (environ 1 130 sur un total de 1 739 communes concernées par la simulation TH) n'ont qu'un seul redevable TH occupant un local professionnel dans leur périmètre. Dans de tels cas, la neutralisation des bases a pour effet de neutraliser tout effet de la révision (dans ce cas, la VL 1970 du local = VL révisée neutralisée). Cela explique le nombre important d'évolutions de cotisations nulles : 1 178 avis, soit 17,6 % du nombre total de cotisations simulées.

SECTION 2 : Résultats des simulations par département

A - Département des Ardennes

nombre d'avis TH		nombre de locaux concernés	Nombre d'avis TH dont la cotisation augmente	Nombre d'avis TH dont la cotisation augmente (en %)	Nombre d'avis TH dont la cotisation baisse	Nombre d'avis TH dont la cotisation baisse (en %)
TOTAL	23	23	18	78,3	5	21,7

Le nombre d'avis TH concernés est tout à fait marginal sur le département des Ardennes (23 avis TH au niveau du département). Plus de trois quarts des redevables voient leur cotisation augmenter, ce qui n'est aucunement significatif eu égard au très faible panel étudié.

B - Département des Landes

Les résultats sont en proportion tout à fait similaires aux résultats nationaux.

nombre d'avis TH		nombre de locaux concernés	Nombre d'avis TH dont la cotisation augmente	Nombre d'avis TH dont la cotisation augmente (en %)	Nombre d'avis TH dont la cotisation baisse	Nombre d'avis TH dont la cotisation baisse (en %)
TOTAL	31	32	17	54,8	14	45,2

C - Département du Nord

nombre d'avis TH		nombre de locaux concernés	Nombre d'avis TH dont la cotisation augmente	Nombre d'avis TH dont la cotisation augmente (en %)	Nombre d'avis TH dont la cotisation baisse	Nombre d'avis TH dont la cotisation baisse (en %)
TOTAL	190	316	105	55,3	85	44,7

Là encore les résultats sont en proportion tout à fait similaires aux résultats nationaux.

• **D - Département de la Haute-Savoie**

nombre d'avis TH		nombre de locaux concernés	Nombre d'avis TH dont la cotisation augmente	Nombre d'avis TH dont la cotisation augmente (en %)	Nombre d'avis TH dont la cotisation baisse	Nombre d'avis TH dont la cotisation baisse (en %)
TOTAL	45	47	29	64,4	16	35,6

Là encore les résultats sont cohérents par rapport aux résultats nationaux, même si le pourcentage d'augmentation de cotisation est légèrement supérieur (à noter, une fois de plus, volume de locaux concernés par la TH très faible donc peu significatif).

E - Département de Paris

nombre d'avis TH		nombre de locaux concernés	Nombre d'avis TH dont la cotisation augmente	Nombre d'avis TH dont la cotisation augmente (en %)	Nombre d'avis TH dont la cotisation baisse	Nombre d'avis TH dont la cotisation baisse (en %)
TOTAL	624	887	402	64,4	222	35,6

Le constat pour Paris est identique aux éléments déjà évoqués.

TITRE 3 - LES SIMULATIONS VISION COLLECTIVITES

CHAPITRE I – Synthèse des impacts de la révision vision collectivités

Le présent chapitre a pour objet de synthétiser les constats développés dans les chapitres II et III respectivement sur les impacts de la révision sur les ressources fiscales et sur les allocations compensatrices.

SECTION 1 : Les impacts de la révision sur les ressources fiscales des collectivités

A – Les impacts du dispositif du lissage

a) présentation du dispositif

A ce stade, les textes (3, du C de l'article 37 de la LFR pour 2012 du 16 août 2012) prévoient que chaque collectivité absorbera ou profitera de l'écart de produit fiscal induit par le dispositif de lissage. Ainsi, si le lissage des hausses de cotisation (« exonérations » partielles) est supérieur au lissage des baisses (« majorations » d'imposition), la collectivité verra son produit fiscal baisser, et inversement. Cette compensation entre le lissage à la baisse et à la hausse s'appréciera distinctement pour chaque niveau de collectivité pour la part de cotisation lui revenant.

b) les conséquences du lissage d'après les simulations 2015

Les simulations 2015 confirment que l'impact du lissage sur les ressources des collectivités territoriales et des EPCI n'est pas strictement neutre : les ressources des collectivités ne sont pas garanties, pendant la période d'application du lissage à savoir pendant les 4 premières années de mise en œuvre de la réforme. Le lissage des variations de cotisation supérieures à 200 € et 10 % font que les collectivités perdent au total, sur la durée des 5 ans prévue à ce jour pour le lissage, 22 M€ de produit de TFPB soit moins de 0,01 % du produit annuel.

La situation des différents niveaux de collectivités est variable : la première année, le bloc communal gagne 26 M€ de TFPB et les départements en perdent 34 M€.

Seuls 2 départements bénéficieraient de ressources supplémentaires du fait du lissage. La situation des communes est moins marquée : 31 % des communes voient leurs ressources augmenter (de 9 000 € en moyenne), et 69 % des communes voient leurs ressources baisser (de 2 700 € en moyenne).

B – Les impacts de la révision sur la CVAE

Près de 64 % de la valeur ajoutée imposable verrait sa répartition modifiée. La grande majorité des communes (80 %) verrait leurs ressources de CVAE baisser de 2,6 % en moyenne. La situation des EPCI, des départements et des régions serait plus équilibrée entre ceux qui verraient leur cotisation baisser et ceux qui la verraient augmenter (moitié/moitié).

SECTION 2 : Les impacts de la révision sur les allocations compensatrices

Seuls les dispositifs d'exonération en zone franche urbaine (article 1383 B à C du code général des impôts) et l'abattement sur les bases des locaux professionnels situés dans les zones globales d'activité des départements d'outre-mer (article 1388 quinquies du CGI) ont fait l'objet d'une étude dans le présent rapport.

Les impacts de la révision ne sont pas significatifs en terme d'enjeux budgétaires, même s'il a été observé que la révision serait globalement favorable au dispositif ZFU et défavorable pour le dispositif DOM.

CHAPITRE II – L'impact sur les ressources fiscales

L'étude de l'impact de la révision sur les ressources fiscales des collectivités s'articule selon deux axes :

- L'article 34 de la loi de finances rectificative pour 2010 a instauré un dispositif de neutralisation visant à garantir la proportion de taxation correspondant à chaque groupe de locaux (professionnels d'une part, habitations et établissements industriels et locaux évalués par barème d'autre part) avant et après la révision.

Ce dispositif s'applique sur les valeurs locatives des locaux. La neutralisation permet d'éviter que les locaux professionnels, seul groupe de locaux concernés à ce stade par la révision, soient pénalisés par rapport aux autres locaux non concernés par la révision (du fait de l'augmentation des VL constatée dans le cadre de la révision par la mise en concordance avec le marché locatif de 2013). Il a pour conséquence directe de garantir aux collectivités la même ressource fiscale (toute chose égale par ailleurs, notamment à taux constants), que les cotisations des locaux professionnels soient calculées en système actuel ou en système révisé.

- Suite à l'expérimentation de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels en 2011, l'article 37 de la loi de finances rectificative pour 2012 a en outre introduit un dispositif de lissage des plus fortes variations de cotisations.

Ce dispositif, à la différence du précédent, est positionné au bout du processus de taxation, au niveau de la détermination des cotisations individuelles¹. Il vient déséquilibrer la stricte neutralité de la réforme pour les budgets locaux ainsi que le mettent en lumière les simulations réalisées, collectivité par collectivité, jusqu'à la maille communale (voir **section 1 infra**).

A titre complémentaire, les simulations mesurent également les effets de la révision sur la répartition de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (voir **section 2 infra**).

SECTION 1 : L'impact du lissage

Sous-section 1 : pour la taxe foncière sur les propriétés bâties

L'impact du lissage sur les ressources des collectivités territoriales et des EPCI n'est pas neutre.

A – Au niveau national

Dès lors que le lissage des hausses et baisses de cotisations n'est pas opérant au 1^{er} euro du fait de l'existence des seuils de déclenchement en montant (200 €) et en pourcentage (10 %), la combinaison de

¹ Il consiste à calculer la variation de cotisation (taxes foncières ou contribution foncière des entreprises) entre la cotisation établie l'année de l'intégration des bases révisées dans la taxation et la cotisation qui aurait été établie pour cette même année avec le système d'évaluation actuel. Si cette variation de cotisation est supérieure en montant à 200 € et en pourcentage à 10 %, l'augmentation ou la baisse de la cotisation de l'usager est lissée sur 5 ans.

ces critères conduit à ne pas garantir les ressources des collectivités à l'euro près, pendant la période d'application du lissage à savoir pendant les 4 premières années de mise en œuvre de la réforme.

Le tableau infra fournit une vision agrégée des impacts du lissage sur les ressources des collectivités **la 1ère année de mise en œuvre du dispositif**.

	Nombre d'entités concernées	Ressource supplémentaire (€)	Moyenne (€)	Maximum (€)
Départements	2	17 173	8 587	9 765
Communes	8 423	75 724 950	8 990	1 303 360
EPCI	569	3 124 021	5 490	365 679
syndicats	491	409 839	835	1 618
TSE (par commune)	3 837	963 905	251	40 526
TEOM (par commune)	5 388	20 475 109	3 800	542 218

	Nombre d'entités concernées	Diminution de ressource (€)	Moyenne (€)	Maximum (€)
Départements	98	-34 191 040	-348 888	-5 897 005
Communes	18 674	-50 698 429	-2 715	-2 607 131
EPCI	1 015	-2 022 596	-1 993	-63 143
syndicats	1 447	-471 771	-326	-34 662
TSE (par commune)	9 578	-664 968	-69	-44 358
TEOM (par commune)	12 841	-21 248 838	-1 655	-822 965

Dans le 1^{er} tableau figure un décompte des entités (collectivités territoriales ou EPCI) qui bénéficieraient d'un supplément de ressources durant les 4 premières années de mise en œuvre de la révision, pour progressivement revenir à leur niveau actuel (d'avant révision) la 5^{ème} année de mise en œuvre de la révision.

Au niveau départemental, seuls deux départements (Paris et la Guyane) bénéficieraient d'une ressource supplémentaire du fait du lissage.

Exemples de communes « gagnantes » : en matière de TF, la commune qui verrait sa ressource augmenter le plus serait Saint Denis (93), à hauteur de 1,3 M€.

En matière de TEOM, la ressource sur le périmètre de la ville de Marseille (13) augmenterait de 0,5M€.

Symétriquement, **la 2ème partie de tableau** est consacrée aux entités qui verraient leurs ressources diminuer la 1ère année, pour progressivement revenir à leur niveau actuel la 5^{ème} année de mise en œuvre de la révision.

Le lissage est particulièrement coûteux pour les départements (98 départements concernés).

Exemples : C'est le département de la Seine et Marne qui verrait sa ressource diminuer le plus en montant : + 5,9 M€ la 1ère année.

S'agissant des communes, c'est la ville de Chessy (77) qui verrait sa ressource diminuer le plus en montant, de 2,6 M€ la 1ère année².

En matière de TEOM, la ressource sur le périmètre de la ville de Paris diminuerait de 0,8 M€.

B – Au niveau des 5 départements retenus

PRECISION : Afin d'aller plus loin dans l'analyse, vingt communes ont été retenues dans chacun des 5 départements pour une analyse plus fine : les dix communes subissant les effets négatifs les plus importants du fait du lissage et les dix enregistrant les plus forts effets positifs (par souci de représentativité, seules les communes regroupant au moins quatre locaux ont été retenues). Le mode de sélection pour illustrer les impacts au niveau EPCI est identique (excepté pour le département 74, voir infra).

2 Ce point sera expertisé plus finement, la présence de parcs d'attractions avec VL à enjeu a vraisemblablement des conséquences sur les équilibres locaux qui entrent dans l'explication de ce phénomène.

a) Le département des Ardennes

Département	Nombre de locaux	Produit collectivité avant révision (€)	Produit collectivité après révision avant lissage (€)	Résultats du lissage (coût/gain) la première année (€)	Résultats du lissage (coût/gain) la première année (%)	Produit collectivité après révision et après lissage la première année (€)
080	8 167	6 612 914	6 612 908	-189 353	- 2,86	6 423 555

Comme évoqué dans le constat au niveau national, le département des Ardennes voit sa ressource diminuer du fait de l'application du lissage, d'un montant de 189 k€ la première année d'entrée en vigueur de la révision représentant 2,86 % du produit revenant à la collectivité avant révision.

	Nombre d'entités concernées	Ressources supplémentaires (€)	Moyenne (€)	Maximum (€)
Communes	33	390 726	11 840	203 622
EPCI	1	10 287	10 287	10 287
TEOM (par commune)	7	36 643	5 234	29 656

	Nombre d'entités concernées	Diminution de ressources (€)	Moyenne (€)	Maximum (€)
Département	1	-189 353		
Communes	224	-142 546	636	9 560
EPCI	8	-31 485	3 935	7 752
TEOM (par commune)	62	-56 507	1 177	8 313

Les ressources supplémentaires concernent moins de collectivités en nombre (33 communes par exemple, contre 224 enregistrant une diminution de ressources).

Toutefois, les montants de ressources supplémentaires sont plus élevés que les montants des diminutions (pour les communes, moyenne de 11 840 € de ressource supplémentaire, alors que du côté des diminutions la moyenne est de 636 €).

La moyenne faible des diminutions de ressources ne doit pas masquer des évolutions qui individuellement peuvent être importantes pour les collectivités concernées. A titre d'exemple, la commune correspondant à la première ligne jaune du tableau ci-dessous enregistre une baisse de ressources de 9 400 €, correspondant à plus de 26 % de sa ressource.

Type collectivité	Nombre de locaux	Produit collectivité avant révision (€)	Produit collectivité après révision avant lissage (€)	Résultats du lissage (coût/gain) la première année (€)	Résultats du lissage (coût/gain) la première année (%)	Produit collectivité après révision et après lissage la première année (€)
CNE	4	1 087	1 087	641	59	1 728
CNE	8	4 187	4 188	1 833	44	6 021
CNE	125	118 524	118 519	37 030	31	155 549
CNE	110	227 855	227 849	46 187	20	274 036
CNE	726	991 100	991 110	83 301	8	1 074 411
CNE	141	129 276	129 275	10 213	8	139 488
CNE	2 313	4 196 274	4 196 237	203 622	5	4 399 859
CNE	101	16 282	16 281	672	4	16 953
CNE	54	25 257	25 257	763	3	26 020
CNE	212	36 804	36 803	1 096	3	37 899
CNE	72	34 996	35 000	-9 374	-27	25 626
CNE	22	2 995	2 998	-840	-28	2 158
CNE	21	2 868	2 867	-833	-29	2 034
CNE	39	5 452	5 453	-1 641	-30	3 812
CNE	46	28 106	28 105	-8 967	-32	19 138
CNE	19	9 701	9 702	-3 248	-33	6 454
CNE	16	2 999	3 002	-1 024	-34	1 978
CNE	17	2 255	2 258	-977	-43	1 281
CNE	15	1 568	1 569	-681	-43	888
CNE	24	2 375	2 374	-1 080	-45	1 294

Type collectivité	Nombre de locaux	Produit collectivité avant révision (€)	Produit collectivité après révision avant lissage (€)	Résultats du lissage (coût/gain) la première année (€)	Résultats du lissage (coût/gain) la première année (%)	Produit collectivité après révision et après lissage la première année (€)
EPCI	305	48 526	48 516	10 287	21	58 803
EPCI	1 449	222 932	222 896	-1 210	-1	221 686
EPCI	822	477 690	477 685	-4 343	-1	473 342
EPCI	700	69 932	69 973	-2 537	-4	67 436
EPCI	692	212 365	212 372	-7 752	-4	204 620
EPCI	406	42 218	42 216	-4 214	-10	38 002
EPCI	220	16 244	16 254	-1 875	-12	14 379
EPCI	434	25 542	25 533	-2 959	-12	22 574
EPCI	262	30 142	30 174	-6 595	-22	23 579

On constate une situation contrastée : fortes ou faibles évolutions du produit, en montant ou en pourcentage, en fonction de la typologie de la collectivité et de son tissu fiscal, et des variations que subissent les VL des locaux de son périmètre géographique. **Ainsi il est clair qu'il est impossible d'anticiper le sens dans lequel le lissage fait évoluer le produit revenant à la collectivité.**

b) Le département des Landes

Département	Nombre de locaux	Produit collectivité avant révision (€)	Produit collectivité après révision avant lissage (€)	Résultats du lissage (coût/gain) la première année (€)	Résultats du lissage (coût/gain) la première année (%)	Produit collectivité après révision et après lissage la première année (€)
400	17 174	6 926 627	6 926 722	-356 406	-5,15	6 570 316

Comme évoqué dans le constat au niveau national, le département des Landes voit sa ressource diminuer du fait de l'application du lissage, d'un montant de 356 k€ la première année d'entrée en vigueur de la révision représentant 5,15 % du produit revenant à la collectivité avant révision.

	Nombre d'entités concernées	Ressources supplémentaires (€)	Moyenne (€)	Maximum (€)
Communes	96	331 696	3 455	70 786
Syndicat	1	119	119	119
EPCI	9	22 524	2 503	12 775
TEOM (par commune)	74	133 973	1 810	37 616

	Nombre d'entités concernées	Diminution de ressources (€)	Moyenne (€)	Maximum (€)
Département	1	-356 406		
Communes	156	-211 868	-1 358	65 125
Syndicat	7	-1 877	-268	682
EPCI	5	-33 666	-6 733	23 832
TEOM (par commune)	134	-61 856	-462	4 938

Là encore, les ressources supplémentaires concernent moins de collectivités en nombre (96 communes contre 156 enregistrant une diminution de ressources). Toutefois les montants de ressources supplémentaires sont plus élevés que les montants des diminutions (pour les communes, moyenne de 3 455 € de ressource supplémentaire, alors que du côté des diminutions la moyenne est de 1 358 €).

Type collectivité	Nombre de locaux	Produit collectivité avant révision (€)	Produit collectivité après révision avant lissage (€)	Résultats du lissage (coût/gain) la première année (€)	Résultats du lissage (coût/gain) la première année (%)	Produit collectivité après révision et après lissage la première année (€)
CNE	11	29 217	29 217	5 700	20	34 917
CNE	139	73 792	73 797	14 124	19	87 921
CNE	349	463 496	463 495	39 657	9	503 152
CNE	548	267 246	267 237	17 479	7	284 716
CNE	815	543 256	543 280	35 138	6	578 418
CNE	1 626	1 286 495	1 286 526	70 786	6	1 357 312
CNE	548	207 505	207 413	10 823	5	218 236
CNE	1 652	1 481 237	1 481 202	53 617	4	1 534 819
CNE	486	375 460	375 455	11 718	3	387 173
CNE	378	196 453	196 458	6 039	3	202 497
CNE	759	242 349	242 378	-10 335	-4	232 043
CNE	588	180 186	180 195	-13 330	-7	166 865
CNE	73	47 458	47 456	-4 233	-9	43 223
CNE	89	37 322	37 322	-3 384	-9	33 938
CNE	167	107 278	107 278	-12 526	-12	94 752
CNE	151	72 317	72 322	-8 528	-12	63 794
CNE	376	314 664	314 679	-65 125	-21	249 554
CNE	179	29 510	29 508	-6 985	-24	22 523
CNE	49	12 293	12 290	-3 483	-28	8 807
CNE	20	24 231	24 230	-15 336	-63	8 894

La moyenne relativement faible des diminutions de ressources ne doit pas masquer des évolutions qui individuellement peuvent être importantes pour les collectivités concernées. A titre d'exemple, la commune correspondant à la 7ème ligne jaune du tableau ci-dessous enregistre une baisse de ressources de plus de 65 K€, correspondant à plus de 20 % de sa ressource.

Type collectivité	Nombre de locaux	Produit collectivité avant révision (€)	Produit collectivité après révision avant lissage (€)	Résultats du lissage (coût/gain) la première année (€)	Résultats du lissage (coût/gain) la première année (%)	Produit collectivité après révision et après lissage la première année (€)
EPCI	287	49 617	49 615	7 071	14	56 686
EPCI	101	4 242	4 244	269	6	4 513
EPCI	2 211	206 356	206 349	12 775	6	219 124
EPCI	159	2 562	2 561	101	4	2 662
EPCI	439	19 799	19 800	700	4	20 500
EPCI	355	1 006	997	26	3	1 023
EPCI	439	56 929	56 933	1 437	3	58 370
EPCI	275	2 179	2 195	48	2	2 243
EPCI	134	14 491	14 489	97	1	14 586
EPCI	152	5 352	5 359	-24	0	5 335
EPCI	3 985	596 361	596 394	-23 832	-4	572 562
EPCI	226	10 019	10 021	-429	-4	9 592
EPCI	220	9 958	9 975	-532	-5	9 443
EPCI	395	49 299	49 286	-8 849	-18	40 437

c) Le département du Nord

Département	Nombre de locaux	Produit collectivité avant révision (€)	Produit collectivité après révision avant lissage (€)	Résultats du lissage (coût/gain) la première année (€)	Résultats du lissage (coût/gain) la première année (%)	Produit collectivité après révision et après lissage la première année (€)
590	73 498	76 341 898	76 343 205	-1 664 501	-2,18	74 678 704

Comme évoqué dans le constat au niveau national, le département du Nord voit sa ressource diminuer du fait de l'application du lissage, d'un montant de 1,66 M€ la première année d'entrée en vigueur de la révision représentant 2,18 % du produit revenant à la collectivité avant révision.

	Nombre d'entités concernées	Ressources supplémentaires (€)	Moyenne (€)	Maximum (€)
Communes	199	2 520 336	12 665	277 901
Syndicat	62	48 957	790	9 020
TSE	188	64 071	341	6 828
EPCI	6	17 329	2 888	13 718
TEOM (par commune)	143	1 646 912	11 517	344 588

	Nombre d'entités concernées	Diminution de ressources (€)	Moyenne (€)	Maximum (€)
Département	1	-1 664 501		
Communes	387	-2 314 688	-5 981	778 320
Syndicat	155	-68 589	-443	34 662
TSE	384	-57 617	-150	384
EPCI	6	-27 690	-4 615	21 412
TEOM (par commune)	361	-662 653	-1 836	58 278

Une nouvelle fois, les ressources supplémentaires concernent moins de collectivités en nombre (199 communes par exemple, contre 387 enregistrant une diminution de ressources). Toutefois les montants de ressources supplémentaires sont plus élevés que les montants des diminutions (pour les communes, moyenne de 12 665 € de ressource supplémentaire, alors que du côté des diminutions la moyenne est de 5 981 €).

Les montants de diminutions des ressources, sont parfois, à titre individuel, très importants, notamment pour le niveau communal. Ainsi, dans le tableau ci-dessous, la dernière ligne jaune du tableau montre une commune qui enregistre une baisse de ressource de 256 K€, correspondant à presque 48 % de sa ressource.

Type collectivité	Nombre de locaux	Produit collectivité avant révision (€)	Produit collectivité après révision avant lissage (€)	Résultats du lissage (coût/gain) la première année (€)	Résultats du lissage (coût/gain) la première année (%)	Produit collectivité après révision et après lissage la première année (€)
CNE	122	689 616	689 629	127 384	18	817 013
CNE	168	818 531	818 531	80 695	10	899 226
CNE	375	1 215 891	1 215 901	104 704	9	1 320 605
CNE	410	961 375	961 374	73 239	8	1 034 613
CNE	1 002	1 576 360	1 576 342	74 949	5	1 651 291
CNE	1 941	1 641 390	1 641 351	73 031	4	1 714 382
CNE	2 412	3 984 870	3 984 876	173 074	4	4 157 950
CNE	769	2 776 688	2 776 603	83 733	3	2 860 336
CNE	1 979	9 339 433	9 339 528	200 510	2	9 540 038
CNE	13 944	19 428 817	19 428 607	277 901	1	19 706 508
CNE	3 719	5 657 087	5 656 939	-20 613	0	5 636 326
CNE	2 559	3 728 005	3 728 072	-82 924	-2	3 645 148
CNE	1 715	2 502 125	2 502 200	-119 344	-5	2 382 856
CNE	737	1 050 185	1 050 152	-51 243	-5	998 909
CNE	408	993 384	993 383	-78 813	-8	914 570
CNE	317	362 990	362 977	-31 723	-9	331 254
CNE	131	196 767	196 751	-29 123	-15	167 628
CNE	3 457	5 210 201	5 210 260	-778 320	-15	4 431 940
CNE	154	423 091	423 096	-142 072	-34	281 024
CNE	313	537 490	537 518	-256 200	-48	281 318

Type collectivité	Nombre de locaux	Produit collectivité avant révision (€)	Produit collectivité après révision avant lissage (€)	Résultats du lissage (coût/gain) la première année (€)	Résultats du lissage (coût/gain) la première année (%)	Produit collectivité après révision et après lissage la première année (€)
EPCI	765	30 849	30 833	1 545	5	32 378
EPCI	1 675	373 464	373 426	13 718	4	387 144
EPCI	308	14 933	14 942	500	3	15 442
EPCI	984	102 054	102 057	1 152	1	103 209
EPCI	314	60 732	60 730	369	1	61 099
EPCI	1 045	13 912	13 907	45	0	13 952
EPCI	702	69 900	69 886	-703	-1	69 183
EPCI	2 690	287	305	-8	-3	297
EPCI	3 556	556 811	557 152	-21 412	-4	535 740
EPCI	1 847	17 542	17 530	-1 198	-7	16 332
EPCI	120	12 818	12 815	-912	-7	11 903
EPCI	1 358	38 032	38 033	-3 457	-9	34 576

d) Le département de la Haute-Savoie

Département	Nombre de locaux	Produit collectivité avant révision (€)	Produit collectivité après révision avant lissage (€)	Résultats du lissage (coût/gain) la première année (€)	Résultats du lissage (coût/gain) la première année (%)	Produit collectivité après révision et après lissage la première année (€)
740	35 659	21 052 813	21 052 935	-125 386	-0,60	20 927 549

Comme évoqué dans le constat au niveau national, le département de la Haute-Savoie voit sa ressource diminuer du fait de l'application du lissage, d'un montant de 125 k€ la première année d'entrée en vigueur de la révision représentant 0,6 % du produit revenant à la collectivité avant révision.

	Nombre d'entités concernées	Ressources supplémentaires (€)	Moyenne (€)	Maximum (€)
Communes	108	597 465	5 532	78 633
Syndicat	16	6 275	392	1 435
TSE	73	8 924	122	1 748
EPCI	5	51 360	10 272	23 261
TEOM (par commune)	80	147 912	1 849	21 745

	Nombre d'entités concernées	Diminution de ressources (€)	Moyenne (€)	Maximum (€)
Département	1	-125 386		
Communes	166	-513 956	-3 096	70 779
Syndicat	13	-1 045	-80	245
TSE	119	-4 317	-36	518
EPCI	18	-53 025	-2 946	20 734
TEOM (par commune)	149	-266 101	-1 786	31 503

Constat identique sur l'étude des collectivités : les ressources supplémentaires concernent moins de collectivités en nombre (108 communes par exemple, contre 166 enregistrant une diminution de ressources). Toutefois les montants de ressources supplémentaires sont plus élevés que les montants des diminutions (pour les communes, moyenne de 5 532 € de ressource supplémentaire, alors que du côté des diminutions la moyenne est de 3 096 €).

Là encore, même si certains montants de diminutions de ressources paraissent « acceptables » en montant, ils peuvent, pour de petites communes notamment, représenter une part significative de la ressource de la collectivité. A titre d'illustration, pour la commune figurant en dernière ligne jaune du tableau ci-dessous (comportant 34 locaux professionnels uniquement), la diminution de cotisation est de 11 K€ mais représente 29 % de la ressource de la collectivité.

Type collectivité	Nombre de locaux	Produit collectivité avant révision (€)	Produit collectivité après révision avant lissage (€)	Résultats du lissage (coût/gain) la première année (€)	Résultats du lissage (coût/gain) la première année (%)	Produit collectivité après révision et après lissage la première année (€)
CNE	534	131 893	131 826	47 998	36	179 824
CNE	159	166 238	166 234	39 894	24	206 128
CNE	174	141 000	140 993	22 826	16	163 819
CNE	274	261 458	261 455	38 114	15	299 569
CNE	179	160 893	160 894	19 856	12	180 750
CNE	281	221 601	221 610	22 981	10	244 591
CNE	914	845 868	845 863	46 668	6	892 531
CNE	845	856 061	856 123	44 509	5	900 632
CNE	1805	1 675 221	1 675 236	78 633	5	1 753 869
CNE	775	755 611	755 581	19 374	3	774 955
CNE	4526	3 205 637	3 205 776	-43 886	-1	3 161 890
CNE	173	148 675	148 671	-10 178	-7	138 493
CNE	1053	792 797	792 785	-59 549	-8	733 236
CNE	287	170 325	170 322	-15 896	-9	154 426
CNE	206	164 661	164 668	-15 487	-9	149 181
CNE	618	373 265	373 297	-35 568	-10	337 729
CNE	320	288 237	288 234	-27 804	-10	260 430
CNE	320	142 443	142 456	-15 535	-11	126 921
CNE	649	499 760	499 769	-70 779	-14	428 990
CNE	34	37 699	37 699	-11 101	-29	26 598

Type collectivité	Nombre de locaux	Produit collectivité avant révision (€)	Produit collectivité après révision avant lissage (€)	Résultats du lissage (coût/gain) la première année (€)	Résultats du lissage (coût/gain) la première année (%)	Produit collectivité après révision et après lissage la première année (€)
EPCI	1 400	182 256	182 210	23 261	13	205 471
EPCI	1 071	168 254	168 240	16 509	10	184 749
EPCI	907	202 510	202 528	9 170	5	211 698
EPCI	460	35 970	35 975	1 285	4	37 260
EPCI	497	49 976	49 970	1 135	2	51 105
EPCI	1 008	59 598	59 602	-59	0	59 543
EPCI	251	36 573	36 576	-265	-1	36 311
EPCI	732	152 795	152 794	-1 239	-1	151 555
EPCI	521	44 680	44 701	-588	-1	44 113
EPCI	499	44 535	44 545	-641	-1	43 904
EPCI	1 313	35 568	35 524	-841	-2	34 683
EPCI	152	24 188	24 186	-719	-3	23 467
EPCI	272	34 627	34 627	-1 128	-3	33 499
EPCI	536	57 410	57 408	-1 979	-3	55 429
EPCI	2 920	207 303	207 264	-8 235	-4	199 029
EPCI	930	48 442	48 436	-2 587	-5	45 849
EPCI	354	69 402	69 404	-4 039	-6	65 365
EPCI	190	8 339	8 346	-497	-6	7 849
EPCI	363	99 338	99 347	-6 713	-7	92 634
EPCI	1 401	284 526	284 547	-20 734	-7	263 813
EPCI	1 437	22 627	22 629	-1 684	-7	20 945
EPCI	63	3 831	3 826	-295	-8	3 531
EPCI	151	9 964	9 956	-782	-8	9 174

e) Le département de Paris

Département	Nombre de locaux	Produit collectivité avant révision (€)	Produit collectivité après révision avant lissage (€)	Résultats du lissage (coût/gain) la première année (€)	Résultats du lissage (coût/gain) la première année (%)	Produit collectivité après révision et après lissage la première année (€)
750	151 848	108 064 086	108 065 411	7 408	0,01	108 072 819

Paris est l'un des 2 seuls départements qui voit sa ressource augmenter (très légèrement) du fait de l'application du lissage, d'un montant de 7,4 k€ la première année d'entrée en vigueur de la révision représentant 0,01 % du produit revenant à la collectivité avant révision.

	Nombre d'entités concernées	Ressources supplémentaires (€)	Moyenne (€)	Maximum (€)
Département	1	7 408		
Communes	1	598 455		
TSE	1	27 413		

	Nombre d'entités concernées	Diminution de ressources (€)	Moyenne (€)	Maximum (€)
TEOM (par commune)	1	-822 965		

Sous-section 2 : pour la cotisation foncière des entreprises

A – Au niveau national

Les tableaux ci-dessous fournissent une vision des impacts du lissage la 1ère année de mise en œuvre de la révision :

	Nombre d'entités concernées	Ressource supplémentaire (€)	Moyenne (€)	Maximum (€)
Communes	2 296	2 057 420	896	136 397
EPCI	822	6 205 002	7 549	419 914
syndicats	167	32 583	195	6 822
TSE (par commune)	4 401	498 340	113	17 318
CCI	17	1 930 299	113 547	979 692
CM	10	310 922	31 092	118 943

	Nombre d'entités concernées	Diminution de ressource (€)	Moyenne (€)	Maximum (€)
Communes	3 275	2 747 327	839	72 191
EPCI	1 380	13 044 644	9 453	690 226
syndicats	221	60 738	275	7 615
TSE (par commune)	5 758	694 285	121	26 940
CCI	8	206 004	25 751	56 873
CM	90	5 626 767	62 520	398 671

Les constats opérés sur la TF sont transposables : la variation de la ressource fiscale des collectivités territoriales et EPCI en application du lissage est très variable en tendance (augmentation ou diminution) et en montant, sans que cela puisse être réellement anticipé en fonction d'une typologie de collectivités ou de caractéristiques de celle-ci.

B – Au niveau des 5 départements

S'agissant de l'impact du lissage sur les CCI, celui-ci n'a pas pu être étudié car elles constituent un échelon supra-départemental.

➤ département des Ardennes

	Nombre d'entités concernées	Ressource supplémentaire (€)	Moyenne (€)	Maximum (€)
Communes	5	2 407	481	1 318
EPCI	4	51 733	12 933	41 433

	Nombre d'entités concernées	Diminution de ressource (€)	Moyenne (€)	Maximum (€)
Communes	3	1 389	463	595
EPCI	5	39 195	7 839	20 322
CM	1	26 934	26 934	26 934

Les variations de ressources constatées sont, en montant, très limitées en CFE pour le département des Ardennes.

➤ département des Landes

	Nombre d'entités concernées	Ressource supplémentaire (€)	Moyenne (€)	Maximum (€)
Communes	9	2 505	278	1 567
EPCI	10	83 489	8 349	57 820

	Nombre d'entités concernées	Diminution de ressource (€)	Moyenne (€)	Maximum (€)
Communes	15	5 088	339	1 048
EPCI	14	28 005	2 000	6 680
CM	1	87 200	87 200	87 200

Là encore les variations de ressources constatées sont, en montant, très limitées en CFE pour le département des Landes.

Comme en TF (mais dans une moindre mesure en nombre) les collectivités enregistrant une diminution de ressource sont plus importantes que celles enregistrant une hausse de ressource du fait du lissage.

➤ département du Nord

	Nombre d'entités concernées	Ressource supplémentaire (€)	Moyenne (€)	Maximum (€)
EPCI	12	148 113	12 343	40 697
TSE (par commune)	270	53 603	199	5 333

	Nombre d'entités concernées	Diminution de ressource (€)	Moyenne (€)	Maximum (€)
EPCI	8	662 717	82 840	349 409
TSE (par commune)	224	103 427	462	26 940
CM	1	160 187	160 187	160 187

Sur le département du Nord, où les enjeux en montant sont plus élevés, on constate des variations de ressources de montant plus élevés.

➤ département de la Haute-Savoie

	Nombre d'entités concernées	Ressource supplémentaire (€)	Moyenne (€)	Maximum (€)
Communes	55	32 380	589	8 532
Syndicat	2	328	164	274
EPCI	6	15 320	2 553	5 996
TSE (par commune)	65	3 036	47	512
CM	1	28 273	28 273	28 273

	Nombre d'entités concernées	Diminution de ressource (€)	Moyenne (€)	Maximum (€)
Communes	89	134 218	1 508	14 824
Syndicat	7	2 089	298	1 425
EPCI	23	106 078	4 612	18 121
TSE (par commune)	107	8 274	77	1 032

Comme en TF (même si c'est dans une moindre mesure en nombre) les collectivités enregistrant une diminution de ressource sont plus importantes que celles enregistrant une hausse de ressource du fait du lissage.

➤ département de Paris

	Ressource supplémentaire (€)
Commune	136 397
TSE (par commune)	10 472

Au niveau de la chambre des métiers, l'application conjuguée du lissage et de la neutralisation qui ne garantit pas strictement la ressource a pour conséquence d'avoir une variation de ressource nulle.

SECTION 2 : L'impact en matière de CVAE

La cotisation sur la valeur ajoutée payée par les entreprises est répartie entre les communes et leurs EPCI, les départements et les régions.

Dans le cas général, cette répartition est effectuée suivant une clé prenant en compte les effectifs salariés ainsi que la valeur locative foncière des locaux occupés.

Dès lors, la révision des valeurs locatives des locaux commerciaux peut avoir une incidence sur la répartition de la CVAE. Seule la répartition de la CVAE des entreprises pluri-établissements peut être impactée : pour les entreprises mono-établissement, la répartition de la CVAE n'est pas modifiée quand bien même la VLF est révisée.

Les simulations réalisées portent sur la répartition de la CVAE aux collectivités en 2015 en prenant en compte les valeurs locatives révisées, toutes choses égales par ailleurs.

C'est ainsi 64 % de la valeur ajoutée imposable qui verrait sa répartition modifiée.

PRECISION : Il convient de souligner que la révision des valeurs locatives des locaux professionnels peut potentiellement atténuer le mécanisme de sur-pondération de la valeur locative foncière des établissements industriels retenue pour la répartition de la CVAE (3ème alinéa du III de l'article 1586 octies du CGI).

En effet, la finalité de ce mécanisme est actuellement de sur-pondérer la valeur locative foncière des établissements industriels afin de rattacher des montants de CVAE plus importants sur les territoires industrialisés. En révisant la valeur locative des locaux professionnels (et en l'absence de toute neutralisation appliquée à la valeur locative révisée de ces locaux), mécaniquement, le poids relatif de la valeur locative des locaux industriels diminue.

Ainsi, pour les entreprises multi-établissements (= celles pour lesquelles la révision des valeurs locatives peut conduire à une modification de la répartition de la CVAE), avant révision la valeur locative des établissements industriels représente 54 % du total de la valeur locative foncière de ces établissements ; après révision le poids des valeurs locatives de ces établissements industriels est ramené à 21 %.

A – Les résultats pour les communes

Le tableau ci-dessous fournit l'estimation de l'impact estimé pour les communes :

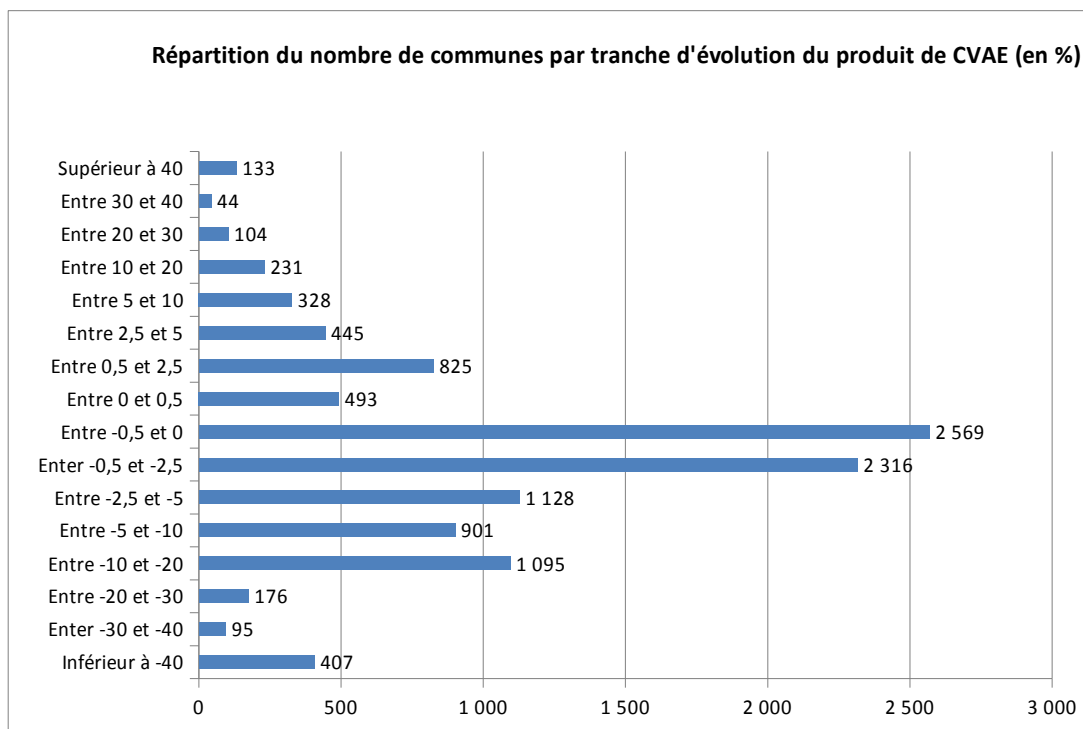
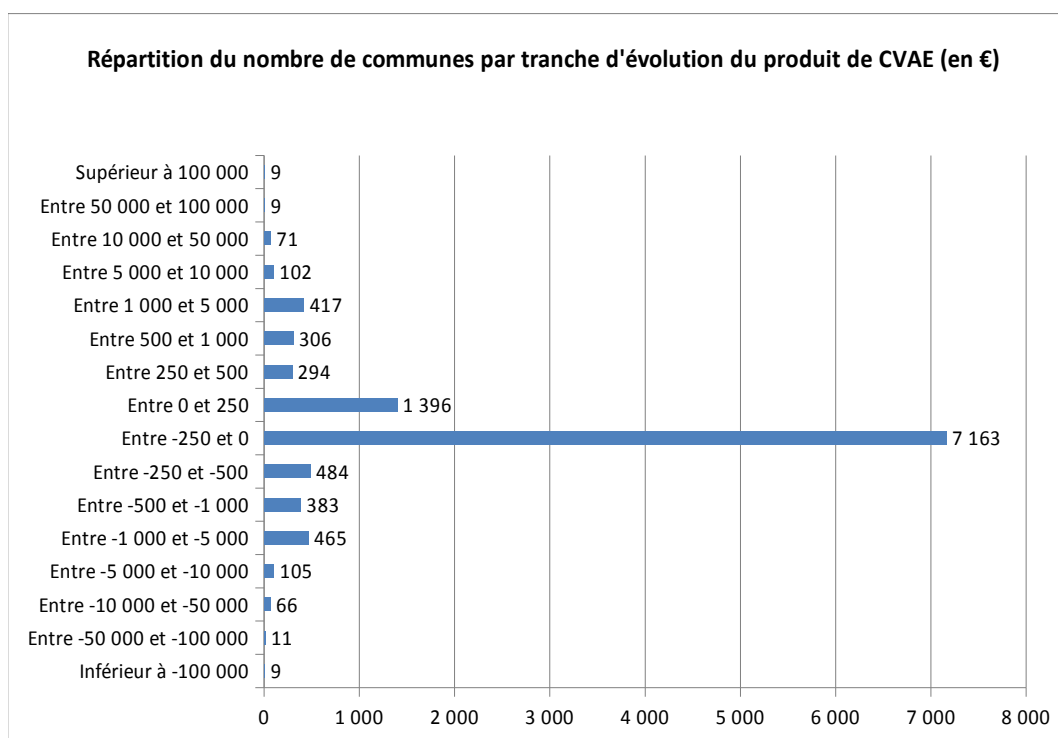
	Nombre	Somme des parts de CVAE avant réforme en €	Somme des parts de CVAE après réforme en €	Moyenne d'évolution en %	Moyenne d'évolution en valeur	Valeur médiane d'évolution	Valeur maximale d'évolution	Valeur minimale d'évolution
Gagnants	2 604	699 020 909	707 968 184	1,3%	3 436	201	3 643 235	0
Perdants	8 686	280 594 458	273 310 549	-2,6%	-839	-23	0	-907 281
Neutre	23 637(*)	2 617 975	2 617 975					
Total	34 927	982 233 343	983 896 708					

(*) dont 22 103 communes sans produit de CVAE

Sur 34 927 communes seulement 12 824 perçoivent un produit de CVAE.

20 % d'entre elles verraient leur ressource de CVAE progresser en moyenne de 1,3 % alors que 80 % supporteraient une baisse de 2,6 % en moyenne.

La ville de Paris verrait sa ressource augmenter de 3,6M€ (+0,7%), alors que la ville de Neuilly-sur-Seine verrait sa ressource diminuer de 0,9M€ (-4,3%).



B – Les résultats pour les EPCI

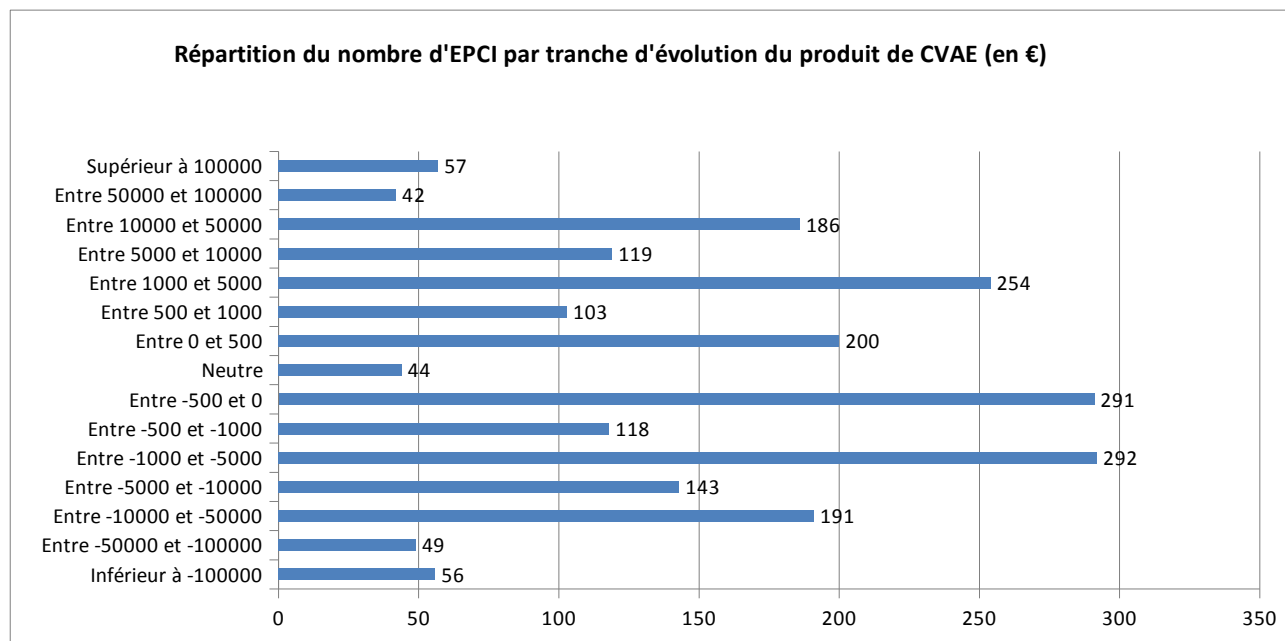
Le tableau ci-dessous fournit l'estimation de l'impact estimé pour les EPCI :

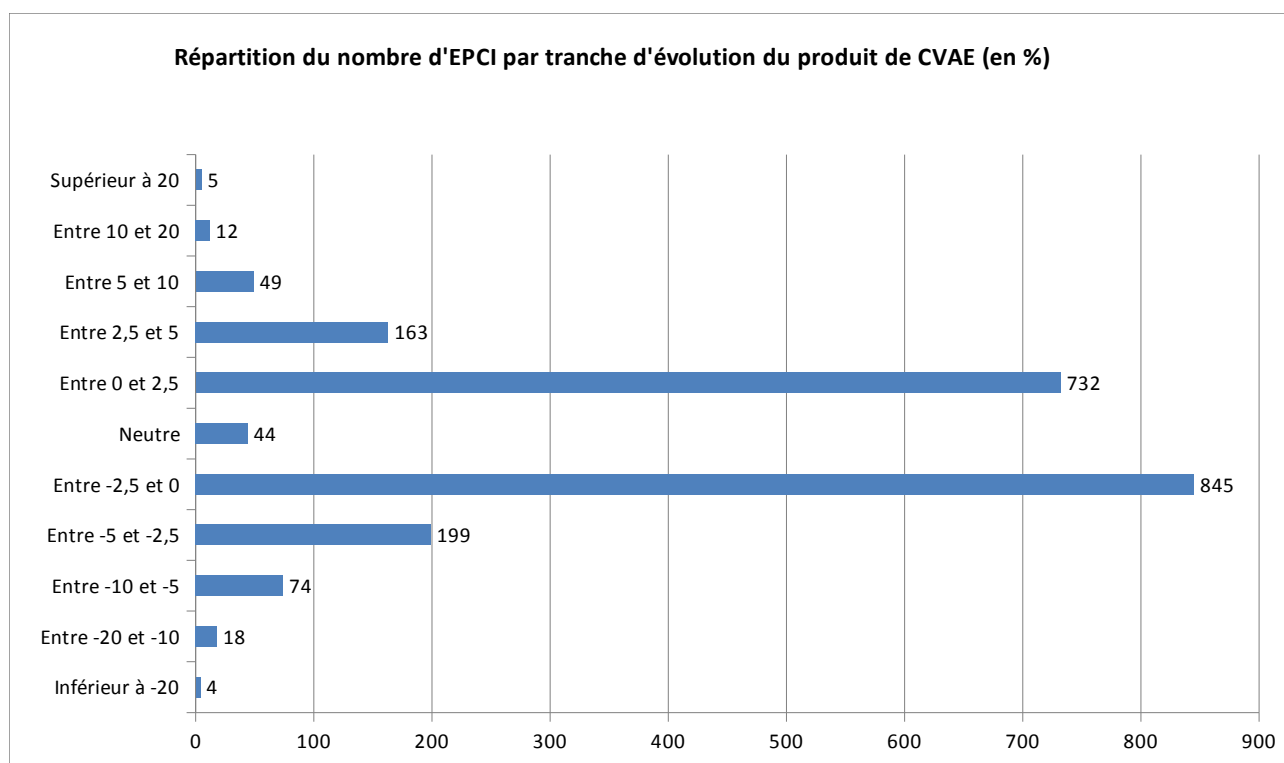
	Nombre	Somme des parts de CVAE avant réforme en €	Somme des parts de CVAE après réforme en €	Moyenne d'évolution en %	Moyenne d'évolution en valeur	Valeur médiane d'évolution	Valeur maximale d'évolution	Valeur minimale d'évolution
Gagnants	961	1 768 701 159	1 796 665 579	1,6%	29 099	3 037	1 777 641	4
Perdants	1140	1 654 833 979	1 625 226 476	-1,8%	-25 971	-2 493	0	-1 386 860
Neutre	44	0	0					
Total	2145	3 423 535 138	3 421 892 054					

Sur 2 145 EPCI, 47 % d'entre eux verraient leur ressource de CVAE progresser en moyenne de 1,6 % alors que 53 % supporteraient une baisse de 1,8 % en moyenne.

La communauté urbaine de Bordeaux verrait sa ressource progresser de 1,8M€ (+2,9%).

La communauté d'agglomération du grand Avignon verrait sa ressource CVAE diminuer de 1,4M€ (-10%).





C – Les résultats pour les départements

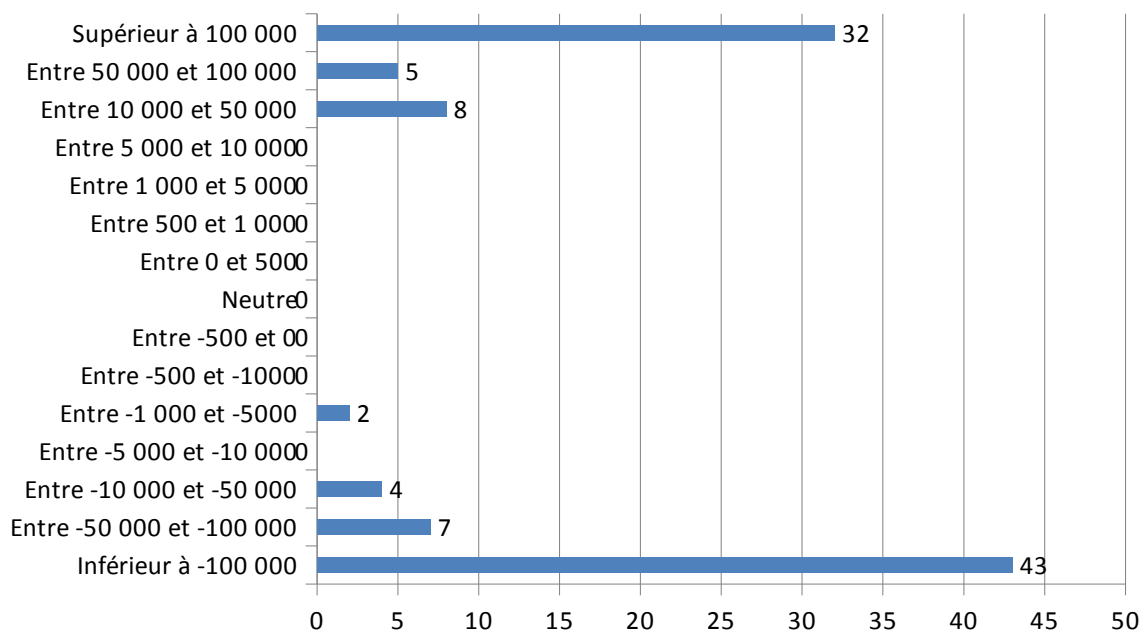
Le tableau ci-dessous fournit l'estimation de l'impact estimé pour les départements :

	Nombre	Somme des parts de CVAE avant réforme en €	Somme des parts de CVAE après réforme en €	Moyenne d'évolution en %	Moyenne d'évolution en valeur	Valeur médiane d'évolution	Valeur maximale d'évolution	Valeur minimale d'évolution
Gagnants	45	3 837 950 471	3 876 208 422	1,0%	850 177	325 663	6 664 961	10 531
Perdants	56	4 226 015 423	4 187 687 633	-0,9%	-684 425	-296 813	-1 773	-4 341 393
Total	101	8 063 965 894	8 063 896 055					

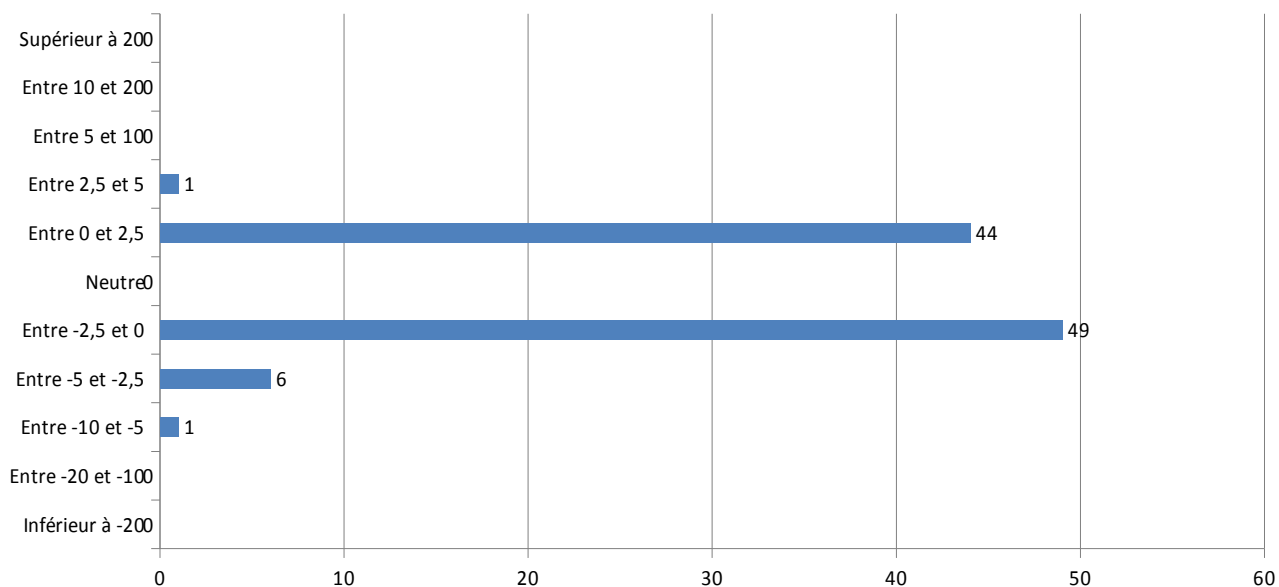
Sur les 101 départements, 45 d'entre eux verraient leur ressource de CVAE progresser en moyenne de 1% alors que 56 supporteraient une baisse de 0,9 % en moyenne.

- Le département de Paris verrait sa ressource progresser de 6,7M€ (+0,7%).
- Le département du Val de Marne verrait sa ressource CVAE diminuer de 4,3M€ (-2,2%).

Répartition du nombre de départements par tranche d'évolution du produit de CVAE (en €)



Répartition du nombre de départements par tranche d'évolution du produit de CVAE (en %)



D – Les résultats pour les régions

Le tableau ci-dessous fournit l'estimation de l'impact estimé pour les régions :

	Nombre	Somme des parts de CVAE avant réforme en €	Somme des parts de CVAE après réforme en €	Moyenne d'évolution en %	Moyenne d'évolution en valeur	Valeur médiane d'évolution	Valeur maximale d'évolution	Valeur minimale d'évolution
Gagnants	11	1 397 045 546	1 408 337 499	0,8%	1 026 541	566 909	4 062 100	98 626
Perdants	15	2 758 990 302	2 747 747 907	-0,4%	-749 493	-331 788	-77 094	-3 891 947
Neutre (*)	1	0	0					
Total	27	4 156 035 848	4 156 085 406					

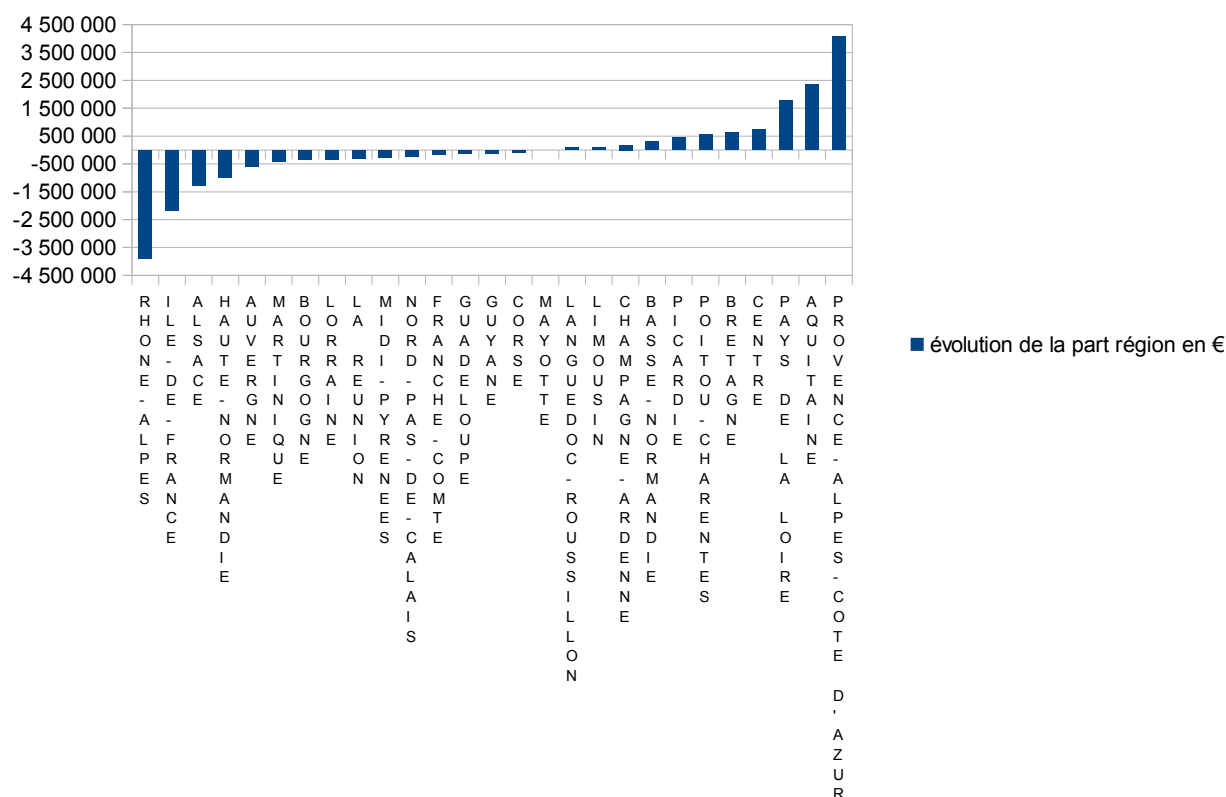
(*) : il s'agit de Mayotte pour laquelle les montants apparaissent pour leur intégralité au niveau départemental.

Sur les 26 régions (hors Mayotte), 11 d'entre eux verraient leur ressource de CVAE progresser en moyenne de 0,8% alors que 15 supporteraient une baisse de 0,4 % en moyenne.

La région Provence-Alpes-Côte d'azur verrait sa ressource progresser de 4,1M€ (+1,5%).

La région Rhône-Alpes verrait sa ressource CVAE diminuer de 3,9M€ (-0,9%). Le détail par région est fourni ci-dessous :

Evolution de la ressource de CVAE en €



CHAPITRE III – L'impact sur les allocations compensatrices

Les allocations compensatrices versées aux collectivités locales et à leurs EPCI visent à compenser les pertes de ressources fiscales induites par l'application d'exonérations ciblées et décidées par le législateur au bénéfice de certains redevables.

Le mécanisme de détermination de ces allocations nécessite de connaître outre le montant des bases exonérées, le montant du taux à appliquer (dans la plupart des cas un taux historique figé propre à chaque dispositif d'exonération compensé) ainsi que de certains coefficients de réfaction.

Dans le présent chapitre, seules sont étudiées les compensations propres à deux dispositifs d'exonération existant en 2014 en matière de taxes foncières : exonération en zone franche urbaine (article 1383 B à C du code général des impôts) et abattement sur les bases des locaux professionnels situés dans les zones globales d'activité des départements d'outre-mer (article 1388 quinquies du CGI).

Pour 2014, le montant des allocations compensatrices versé est respectivement de 2,6 et 8,6 M€ pour chacun des 2 dispositifs visés infra (environ 6 000 locaux exonérés).

SECTION 1 : La méthodologie mise en œuvre pour la simulation

Compte tenu des enjeux budgétaires relativement faibles en regard des enjeux propres aux ressources fiscales, et de la complexité du calcul propre à chaque dispositif, la simulation a été réalisée de la manière suivante :

- à partir des données réelles de 2014, détermination du ratio (montant de l'allocation compensatrice)/ (montant de la base exonérée) pour chaque collectivité concernée et chaque EPCI, pour chacun des deux dispositifs ;
- puis détermination de la valeur locative révisée pour les locaux exonérés (hormis pour les défaillants déclaratifs) ;
- puis application du coefficient de neutralisation à la valeur locative révisée exonérée pour chaque niveau de collectivité et EPCI : la loi ne prévoit pas l'application d'une neutralisation aux valeurs locatives révisées faisant l'objet d'une compensation : cela étant, par symétrie avec ce qui est fait sur les ressources fiscales, ce mécanisme est également appliqué pour les bases exonérées compensées ;
- application à la base révisée exonérée neutralisée du ratio déterminé supra.

Compte tenu du nombre de locaux concernés et de la méthodologie utilisée, les résultats sont à considérer avec une certaine prudence.

SECTION 2 : Les résultats

Le tableau fournit ci-dessous, pour les 2 allocations compensatrices la situation réelle des allocations versées en 2014 puis le résultat des simulations, limité aux seuls locaux pour lesquels des données déclaratives sont disponibles au moment de la réalisation des travaux de simulations.

	Montants réels des allocations compensatrices versées en 2014 (€)	Montants simulés des allocations compensatrices 2014 pour les locaux disposant de données révisées (€)		gains ou perte (€) (2)-(1)
		avant révision (1)	après révision (2)	
exonération ZFU	2 551 022	2 387 256	2 800 079	412 823
exonération DOM	8 740 279	2 851 403	2 181 329	-670 074
Total	11 291 301	5 238 659	4 981 408	-257 251

En matière de dispositif ZFU, il a été possible de reconstituer 93,5 % du montant de l'allocation compensatrice 2014, alors que pour le dispositif DOM, le taux de reconstitution est de 32,6 % du montant de l'allocation.

La simulation à partir des bases révisées exonérées compensées serait globalement favorable au dispositif ZFU (+412 k€) et défavorable pour le dispositif DOM (-670k€).

Le tableau ci-dessous fournit une vision par niveau de collectivité :

	Collectivité	Gains ou perte (€)	% moyen	Nombre de gagnants	Nombre de perdants
exonération ZFU	Commune	272 421	17%	35	89
	Département	141 537	18%	10	40
	EPCI	-1 135	-17%	1	4
exonération DOM	Commune	-381 541	-23%	1	21
	Département	-270 175	-24%	1	1
	EPCI	-18 358	-29%	2	2

TITRE 4 – LES AMENAGEMENTS POSSIBLES DE LA REFORME

Les impacts de la révision tant sur les cotisations TF et CFE des usagers que sur les ressources des collectivités locales - du fait du lissage - sont désormais mieux identifiés (voir titres 1, 2 et 3 supra).

L'ampleur des variations de cotisations conduit à étudier certains aménagements et modifications du dispositif avant intégration des résultats de la révision dans les impositions de FDL.

PRECISIONS :

- Les aménagements envisagés reposent sur les différentes typologies de situations qui ont émergé dans le cadre des présentes simulations et de l'analyse des données (voir chapitre 1 titre 2).

Certains aménagements ont pour objectif d'amortir les effets de transferts entre les catégories de locaux (abattement sur les surfaces de certaines catégories, lissage sur plus de 5 ans) et d'autres ont pour objectif de garantir les ressources des collectivités locales (modification des modalités de calcul du coefficient de neutralisation, mise en place d'un lissage au premier euro sans application de seuils de déclenchement).

- Les simulations mettent en exergue qu'environ 350 000 locaux relèvent de la catégorie des « grands perdants », c'est-à-dire dont la cotisation augmenterait de plus de 100 %.

Seule la fiabilisation (en cours – voir chapitre 1 titre 2) des déclarations déposées par les propriétaires (en données 70 et en données révisées) permettra de limiter cette population de « grands perdants ». Grâce aux simulations, il sera possible d'aiguiller les services locaux dans leurs actions d'ici la fin de l'année 2015, de manière à profiter de cette action de fiabilisation dans le cadre des simulations 2016. Cela permettra de se concentrer dans celles-ci sur les réels effets intrinsèques de la révision sans que des éléments exogènes à la révision n'en perturbent les résultats (sous-évaluation actuelle, changements de consistance non déclarés en système 70 notamment).

- Certains constats rendent inéluctable la nécessité de revenir vers les commissions départementales (exemples : présence manifeste de tarifs problématiques – comme celui des IND 2 dans le département des Ardennes, aménagement des valeurs possibles pour les coefficients de localisation).

La manière et le timing de ce retour vers les commissions restent à définir, sachant qu'actuellement la loi est muette sur ce point.

CHAPITRE I - LES AMENAGEMENTS DU DISPOSITIF EXISTANT

Les aménagements identifiés consistent principalement à améliorer deux des dispositifs actuellement prévus par la loi : le coefficient de neutralisation et le lissage.

En outre est proposé dans ce chapitre un aménagement rédactionnel visant à clarifier l'application d'un abattement pour affectation totale ou partielle à un service public ou d'utilité générale pour les locaux évalués par appréciation directe (cf. titre 1 chapitre III section 1).

SECTION 1 – Aménagements relatifs au calcul du coefficient de neutralisation

A – Les ajustements sur le coefficient de neutralisation de la taxe foncière et de ses taxes annexes

a) le calcul des coefficients de neutralisation en taxe foncière (TF)

Dans le cadre des simulations, l'option a été prise de calculer le coefficient de neutralisation sur les bases d'imposition afin de garantir les ressources des collectivités (voir titre 1 chapitre III section 2).

Ce mode de calcul revient à prendre en compte les valeurs locatives de tous les locaux entrant dans le champ de la RVLLP et qui aboutissent à une taxation effective (totale ou partielle). Tous les locaux n'aboutissant pas à une taxation effective sont donc exclus du calcul du coefficient de neutralisation, que ces exonérations soient compensées ou non compensées.

La rédaction actuelle de l'article 34 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 mériterait d'être clarifiée sur ce point.

b) les autres taxes annexes à la taxe foncière concernées par l'application d'un coefficient de neutralisation

Le XVI de l'article 34 prévoit qu'un coefficient de neutralisation spécifique est déterminé pour les impôts et taxes suivants : la TFPB, la CFE, la TH et la TEOM.

La loi est en revanche imprécise sur la nécessité de calculer ou non un coefficient de neutralisation spécifique pour les autres taxes annexes à la taxe foncière sur les propriétés bâties, à savoir : la GEMAPI (taxe sur la prévention des risques d'inondation), les taxes spéciales d'équipement, la TASA (taxe additionnelle spéciale annuelle) et sur la taxe sur les friches commerciales.

La rédaction actuelle de l'article 34 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 mériterait d'être complétée sur ce point.

B – Les ajustements sur le coefficient de neutralisation de la cotisation foncière des entreprises et de ses taxes annexes

a) le calcul des coefficients de neutralisation pour la cotisation foncière des entreprises (CFE)

Dans le cadre des simulations, l'option a été prise de calculer le coefficient de neutralisation sur la valeur locative révisée des seuls locaux entrant dans le champ de la révision avant agrégation des valeurs locatives par SIRET (voir titre 1 chapitre III section 2).

La rédaction actuelle de l'article 34 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 n'est pas réellement adaptée à la CFE, et nécessite une clarification de ce mode de calcul prenant en compte les spécificités de la CFE (imposition au niveau de l'établissement).

b) les autres taxes annexes à la cotisation foncière des entreprises concernées par l'application d'un coefficient de neutralisation

Le XVI de l'article 34 ne précise pas s'il est nécessaire de calculer un coefficient de neutralisation spécifique pour les taxes annexes à la CFE : taxes spéciales d'équipement (TSE), taxe sur la prévention des risques d'inondation (GEMAPI), taxe pour frais de chambre de commerce et d'industrie (TCCI), taxe pour frais de chambre des métiers et de l'artisanat (TCMA), syndicat.

Dans le cadre des simulations réalisées (cf. Titre II chapitre III), il a été démontré que pour les CCI et CMA, l'absence de coefficients de neutralisation spécifiques implique une modification des ressources des organismes consulaires (la neutralité avant / après révision n'est pas garantie). Cette situation paraît difficilement acceptable, aussi il conviendrait de fixer dans la loi le calcul de coefficients de neutralisation spécifiques pour les niveaux CCI et CMA.

Dans les faits, dès lors qu'une chambre consulaire vote un produit et non pas un taux, la ressource pour la chambre consulaire sera de toute façon garantie : la ressource supplémentaire ou la diminution de ressource induite par la neutralisation « incorrecte » sera absorbée par l'État.

La proposition de neutraliser spécifiquement au niveau CCI et CMA vise à limiter cette situation.

La rédaction actuelle de l'article 34 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 nécessiterait des modifications visant à clarifier l'application de la neutralisation aux taxes annexes, et instituer des coefficients de neutralisation spécifiques pour les CCI et CMA.

C – Les ajustements sur le coefficient de neutralisation de la taxe d'habitation

La rédaction actuelle de l'article 34 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 n'est pas réellement adaptée à la TH, et nécessite une clarification de ce mode de calcul prenant en compte les spécificités de la TH (imposition au niveau de l'adresse).

Toutefois, à l'occasion de l'examen de ces locaux professionnels assujettis à la TH, une proposition de simplification de la législation actuelle s'est faite jour (voir titre IV chapitre 3), visant à exclure les locaux professionnels du champ de la TH, rendant ainsi le mécanisme de neutralisation inutile.

D – La correction de certains tarifs fixés par les commissions départementales

Au vu des anomalies que comportent certaines grilles tarifaires et qui ont pu être mises en évidence par les simulations réalisées par l'administration notamment en comparant les situations entre plusieurs départements (cf. titre 2), il paraît souhaitable de mettre à profit le report de la révision pour rectifier certains tarifs. Toutefois, aucune procédure n'est prévue à cette fin, sous réserve des contentieux susceptibles d'être introduits par voie de recours pour excès de pouvoir.

Dès lors, une procédure ad-hoc pourrait être introduite en LFR 2015 aux fins de rectifier, en 2016, les grilles tarifaires lorsque cela est nécessaire.

Concrètement, l'administration serait chargée de vérifier que les tarifs correspondent au loyer moyen de référence (selon le cas, d'une autre catégorie du même sous-groupe dans le même secteur ou de la même catégorie ou du même sous-groupe d'un autre secteur). Ensuite, une procédure de rectification serait introduite, en respectant l'esprit de la révision engagée en 2010 et en associant les représentants des élus locaux et des professionnels : le préfet saisirait la CDIDL afin qu'elle modifie les tarifs erronés. En cas de désaccord ou lorsque cette dernière refuserait de coopérer, le préfet arrêterait les tarifs.

SECTION 2 – Aménagements relatifs au dispositif du lissage

A – Les ajustements sur le dispositif de lissage en matière de taxe foncière

a) un lissage sur une période plus longue

Dans le cadre des simulations, seul le dispositif légal actuel a été simulé (lissage sur 5 ans).

Compte tenu de la démonstration de l'effet atténuateur et progressif de ce dispositif (voir TITRE 2 chapitre 1, section 1 et 2) et des fortes augmentations/baisses de cotisation constatées pour certaines catégories de locaux, il pourrait être opportun de mettre en place un lissage sur une période plus longue, 10 ans par exemple (les seuils de déclenchement en delta de cotisation restant alors à fixer) de manière à rendre encore plus progressif le passage entre les deux systèmes d'évaluation et évite les forts ressauts.

L'article 34 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 serait modifié sur ce point.

Attention appelée : le mécanisme du lissage ayant un coût pour les collectivités territoriales (voir TITRE 3), l'augmentation de la durée du lissage (passage de 5 à 10 ans par exemple) rallongerait le délai pendant lequel certaines collectivités enregistreraient une variation de ressources.

b) Un lissage au premier euro, sans seuils de déclenchement

Lors de l'expérimentation, il n'avait pas été envisagé un dispositif de lissage au premier euro : le lissage avait en effet vocation à n'intervenir qu'au-delà d'un certain seuil d'augmentation ou de baisse de cotisation estimé acceptable ; seuils qui avaient été fixés à 200 € et 10 %, de manière à ce que la moitié des locaux révisés fassent l'objet d'un lissage.

Les simulations ont démontré (voir titre 3) les effets du lissage sur les ressources des collectivités locales. Un lissage appliqué au premier euro en s'affranchissant de seuils de déclenchement supprimerait cette difficulté. En outre, cette application systématique du lissage en vision contribuables assoit une réelle équité entre redevables.

Cette solution, couplée avec un délai rallongé à 10 ans permettrait d'atténuer les augmentations de cotisation des locaux « perdants ». En revanche, cette option conviendrait moins aux propriétaires de locaux « gagnants », puisqu'ils ne verraient le bénéfice entier de leur baisse de cotisation qu'au bout des 10 années de lissage.

B – Les ajustements sur le dispositif de lissage en matière de cotisation foncière des entreprises

Dans le cadre des simulations, le lissage en matière de CFE a été étudié non pas au niveau de chaque local mais au niveau de chaque établissement (voir TITRE 1 chapitre III section 2).

La rédaction actuelle de l'article 34 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 n'est pas adaptée, et nécessite une clarification de ce mode de calcul prenant en compte les spécificités de la CFE (imposition au niveau de l'établissement).

SECTION 3 – Aménagements rédactionnels sur les évaluations par appréciation directe (paragraphe VI de l'article 34)

L'évaluation par appréciation directe, qui a vocation à s'appliquer aux locaux exceptionnels ne trouvant place dans aucune des 38 catégories concernées par la grille tarifaire, est décrite au VI de l'article 34 de la LFR pour 2010 :

« VI.-Lorsque le IV n'est pas applicable, la valeur locative est déterminée par voie d'appréciation directe en appliquant un taux de 8 % à la valeur vénale de la propriété ou fraction de propriété au sens du I, telle qu'elle serait constatée à la date de référence définie au B du IV si cette propriété ou fraction de propriété était libre de toute location ou occupation.

A défaut, la valeur vénale de la propriété ou fraction de propriété au sens du I est déterminée en ajoutant à la valeur vénale du terrain, estimée à la date de référence par comparaison avec celle qui ressort de transactions relatives à des terrains à bâtir situés dans une zone comparable, la valeur de reconstruction à la date de référence de la propriété.

Cette valeur est réduite de moitié pour tenir compte de l'impact de l'affectation de la propriété ou fraction de propriété au sens du I, partielle ou totale, à un service public ou d'utilité générale. »

Ce paragraphe VI de l'article 34 comporte une ambiguïté rédactionnelle s'agissant du champ d'application de l'abattement pour affectation partielle ou totale à un service public ou d'utilité générale.

En effet, l'esprit initial du texte est clairement d'offrir cette possibilité dans toutes les situations d'évaluation par appréciation directe. Ce dispositif permet ainsi d'abaisser la valeur locative retenue pour ces locaux qui répondent à l'intérêt général et subissent des contraintes particulières de coûts de construction et d'entretien notamment.

Or la rédaction actuelle, avec inscription de cet abattement dans le dernier alinéa du VI de l'article 34, laisse planer une ambiguïté sur le fait que cette possibilité puisse être restreinte aux seuls cas d'évaluation par appréciation directe par le biais d'une valeur vénale estimée (c'est-à-dire en ajoutant la valeur vénale du terrain à la valeur de reconstruction de la propriété) décrite dans l'antépénultième alinéa du VI, et en excluant cette possibilité pour les évaluations par l'intermédiaire d'une valeur vénale réellement constatée (décrite dans l'alinéa précédent).

La rédaction actuelle de l'article 34 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 sera donc clarifiée afin d'inclure explicitement l'ensemble des locaux évalués par appréciation directe dans le périmètre de l'abattement pour affectation partielle ou totale à un service public ou d'utilité générale.

CHAPITRE II - LES MODIFICATIONS DU DISPOSITIF EXISTANT

Le dispositif actuel pourrait faire l'objet d'un certain nombre de modifications qui permettraient de rendre soutenable la réforme.

SECTION 1 - Le dispositif du « planchonnement »

Sous-section 1 : économie générale du dispositif

Ce dispositif a pour objectif de limiter les fortes variations de cotisations constatées. Pour cela, dès lors qu'on envisage un dispositif qui agit à coût nul pour l'Etat et les collectivités, une double intervention est nécessaire :

- limiter les plus fortes augmentations de cotisations de manière à les rendre soutenables,
- dans le même temps, limiter les baisses de cotisations, en annulant les effets « d'aubaine » liés uniquement au mécanisme de neutralisation qui consistent à voir les cotisations baisser même lorsque les VL révisées sont pourtant plus élevées que les VL actuelles (toutes les situations où la baisse est liée au fait que la VL du local augmente « moins vite » que celle de la moyenne des locaux).

Ainsi ce dispositif atténue les effets de transferts liés à la réforme, en écornant les baisses de cotisations pour en répartir les montants correspondants, diminuant ainsi les hausses de cotisations : c'est une réelle redistribution des effets de la réforme.

Il s'agirait en pratique de déterminer pour chaque local sa valeur locative neutralisée « planchonnée » et de calculer les cotisations des usagers sur la base de cette VL neutralisée « planchonnée ».

Celle-ci serait déterminée conformément aux règles suivantes :

- cas n° 1 : on limite le gain des « gagnants »

Lorsque la base révisée brute (c'est-à-dire avant application du coefficient de neutralisation) est supérieure à la base 1970³ mais que la base révisée neutralisée (c'est-à-dire après application du coefficient de neutralisation) est inférieure à la base 70, la base révisée neutralisée « planchonnée » serait égale à la base révisée neutralisée augmentée de la moitié de la différence⁴ entre la base 70 et la base révisée neutralisée ;

- cas n° 2 : lorsque la base révisée brute (c'est-à-dire avant application du coefficient de neutralisation) est inférieure à la base 70, la base révisée neutralisée « planchonnée » est identique à la base révisée neutralisée⁵;

- cas n° 3 : on limite la perte des « perdants »

3 Il s'agit d'une base en système 1970 actualisée et revalorisée pour 2014.

4 Ce seuil de 50 % a été fixé arbitrairement dans le cadre des simulations : l'idée initiale était de ne limiter que les gains des locaux « gagnants » du seul fait du coefficient de neutralisation.

5 Les simulations ont montré que cette situation était très rare (quasiment tous les locaux voient leur VL révisée brute augmenter par rapport à la VL 70).

On redistribue ainsi l'écêtement dégagé auprès des gagnants (cas n° 1), en le répartissant sur les perdants au prorata du delta de base entre la base 70 et la base révisée neutralisée.

Très concrètement, cela signifie donc que :

- seuls sont imposés sur les VL révisées neutralisées les locaux qui ont une base révisée brute inférieure à leur base 70 (cas n° 2);
- les locaux « gagnants » du seul fait du coefficient de neutralisation voient leurs gains en base limité à 50 % du montant des gains (cas n°1) ;
- les locaux « perdants » voient leur perte amortie par le plafonnement des locaux dont on limite le gain (cas n°3). En effet, le plafonnement est réparti sur les locaux « perdants », au prorata du delta de base entre la base 70 et la base révisée neutralisée.

Sous section 2 : illustrations comparées

A - Au niveau national

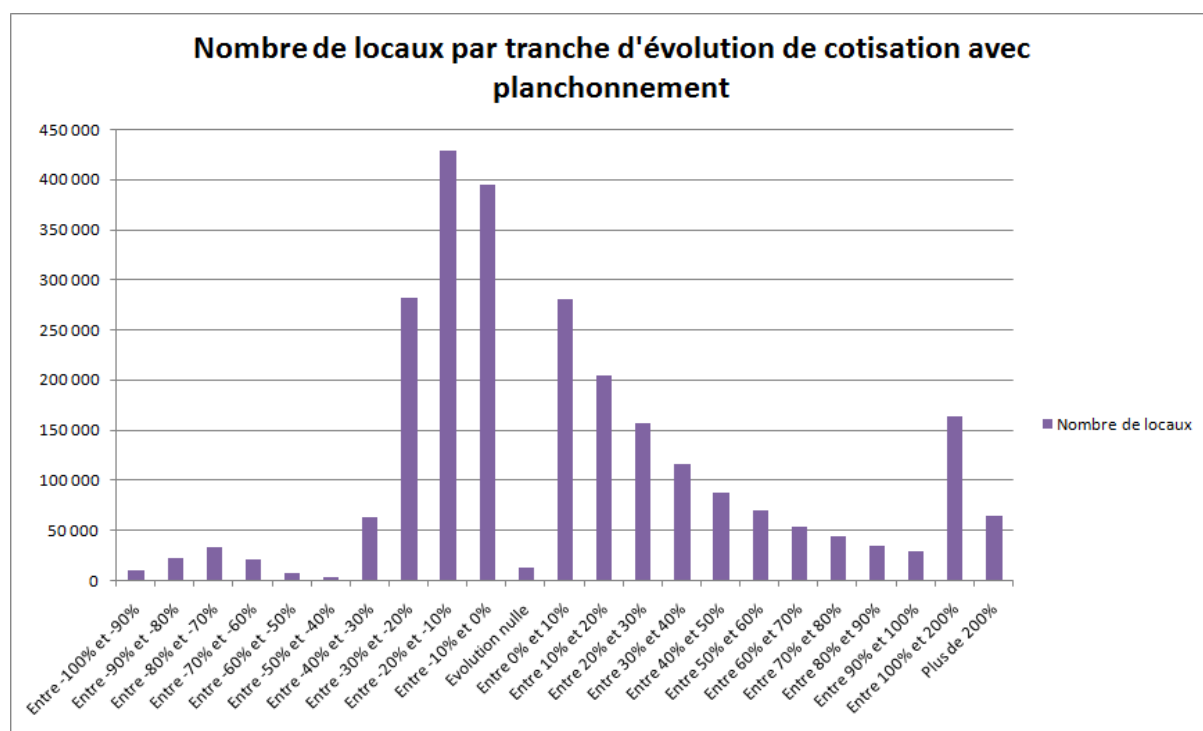
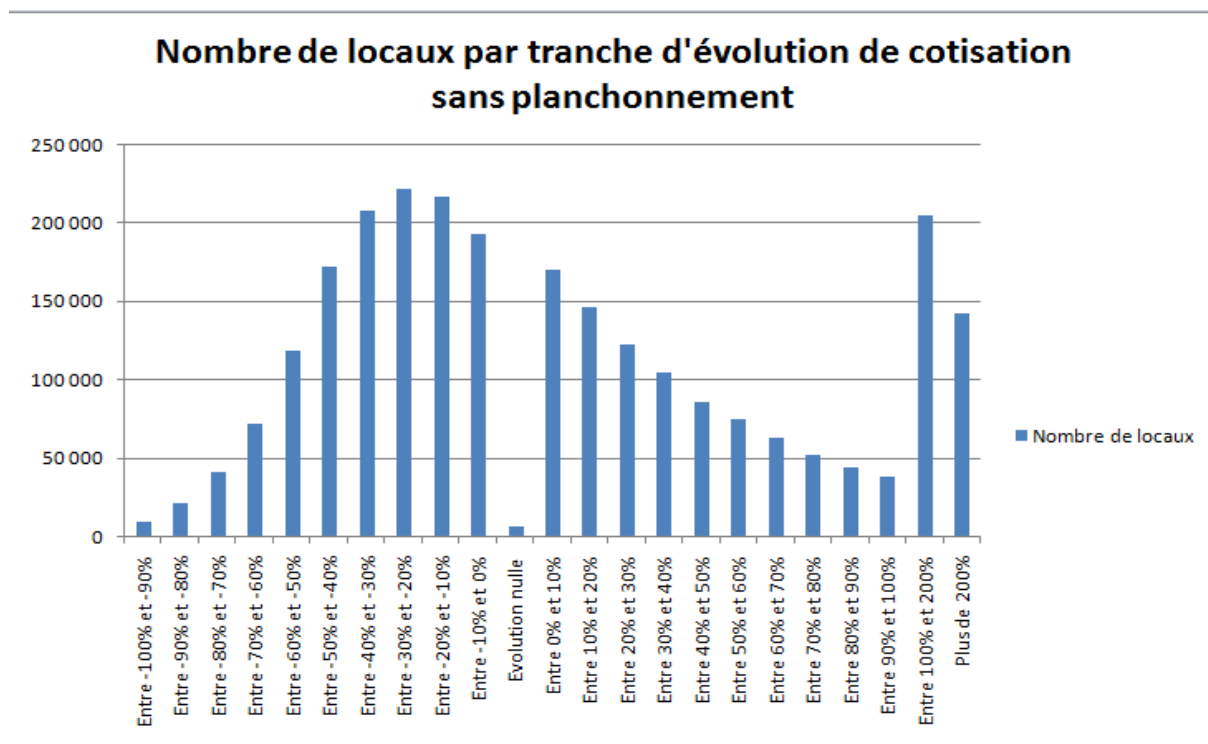
a) Présentation des résultats toutes catégories de locaux confondues

Au niveau national, l'application du dispositif de planchonnement modifie le constat général sur la répartition gagnants / perdants. Ainsi, sur les 2,5 millions de locaux entrant dans le périmètre de la simulation :

- 50,2 % voient leur cotisation augmenter (au lieu de 49,6 % sans planchonnement) ;
- et 49,8 % leur cotisation baisser (au lieu de 50,4 % sans planchonnement).

Ce constat est tout à fait logique au vu de l'objectif du dispositif de planchonnement : il diminue les gagnants de la neutralisation pour répartir ce gain de manière à diminuer les augmentations de cotisation.

Nombre de locaux		Total des locaux dont la cotisation augmente (en nombre)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en nombre)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en%)
TOTAL	2 532 564	1 272 517	50,2	1 260 047	49,8



L'application du dispositif de planchonnement a pour conséquence de concentrer une population de locaux plus importante dans les tranches d'évolution de cotisation les plus modérées, de part et d'autre de l'évolution nulle, et de limiter fortement les variations de cotisations extrêmes. Ce dispositif remplit ainsi tout à fait son objectif visant à « tasser » les fortes variations.

Ainsi, s'agissant des diminutions de cotisations :

- **Les fortes diminutions de cotisations sont largement limitées par le dispositif de planchonnement** : les évolutions de cotisations comprises entre -50 % et -100 %, qui représentaient 11 % des locaux sans planchonnement, sont largement limitées et passent à 3 % des locaux avec planchonnement.

- **Les diminutions de cotisations modérées sont augmentées de manière importante** :

La tranche d'évolutions de cotisations comprises entre -10 % et 0 %, qui regroupe 8 % des locaux sans planchonnement, passe à 16 % des locaux avec planchonnement.

La tranche d'évolutions de cotisations comprises entre -20 % et -10 %, qui regroupe 9 % des locaux sans planchonnement, passe à 17 % des locaux avec planchonnement.

Au global, les baisses modérées (entre -50 % et 0 %) passent de 41 % sans planchonnement à 46 % avec planchonnement.

S'agissant des augmentations de cotisations :

- **Les augmentations de cotisations modérées concentrent une proportion de locaux plus importante** :

La tranche d'évolutions de cotisations comprises entre 0 % et 50 %, qui regroupe 25 % des locaux sans planchonnement, passe à 33 % des locaux avec planchonnement.

- **Les fortes augmentations de cotisations diminuent en volume de manière très importante** :

La population ayant une évolution de cotisations supérieures à 200 % diminue de plus de moitié avec le planchonnement (elle représente 6 % des locaux sans planchonnement, 3 % avec planchonnement).

La tranche d'évolutions de cotisations comprises entre 100 et 200 % passe de 9 % des locaux sans planchonnement à 4 % avec planchonnement.

b) Présentation des résultats par sous-groupe

Sous-groupe	Libellé	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Evolution moyenne de cotisation (en %) avec le planchonnement	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population totale (en %)
IND	ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS NON EVALUES SELON LA METHODE COMPTABLE	-16,8	- 12,5	10 169	0,4
ATE	ATELIERS ET AUTRES LOCAUX ASSIMILES	-5,5	- 3,2	243 514	9,6
MAG	MAGASINS ET LIEUX DE VENTE	-3,8	- 1,9	889 540	35,1
HOT	HOTELS ET LOCAUX ASSIMILABLES	-3,6	- 1,7	120 522	4,8
BUR	BUREAUX ET LOCAUX DIVERS ASSIMILABLES	-3,3	- 1,6	604 451	23,9
DEP	LIEUX DE DEPÔT OU DE STOCKAGE ET PARCS DE STATIONNEMENT	5,0	2,1	530 034	20,9

SPE	ETABLISSEMENTS DE SPECTACLES, DE SPORTS ET DE LOISIRS	14,2	5,4	53 390	2,1
EXC	LOCAUX EXCEPTIONNELS EVALUES PAR APPRECIATION DIRECTE	22,3	6,5	1 485	0,1
ENS	ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT	28,0	16,3	21 657	0,9
CLI	CLINIQUES ET ETABLISSEMENTS DU SECTEUR SANITAIRE ET SOCIAL	44,0	26,7	57 802	2,3
TOTAL				2 532 564	100,0

Commentaire : le planchonnement maintient l'équilibre général entre les sous-groupes mais vient « tasser » les effets de transferts :

- en limitant fortement les fortes variations à la hausse : CLI, et ENS dans une moindre mesure,
- en limitant dans le même temps les fortes baisses, dans une mesure toutefois plus faible : IND et ATE.

c) présentation par catégorie de locaux

Tableau de synthèse :

Catégorie	Evolution moyenne de cotisation (en %) sans planchonnement	Evolution moyenne de cotisation (en %) avec planchonnement
MAG5	-31,8	-18,5
DEP5	-24,7	-20,3
MAG4	-22,5	-13,2
SPE5	-19,3	-23,0
IND1	-17,9	-12,8
HOT3	-15,1	-8,9
HOT2	-14,5	-8,6
SPE3	-13,5	-9,2
HOT1	-13,4	-7,0
MAG7	-8,5	-14,0
ATE2	-7,8	-4,8
BUR2	-6,9	-3,7
DEP2	-6,6	-3,5
SPE6	-3,5	-1,7
MAG6	-2,7	-12,4
ATE1	-2,3	-0,9
SPE1	-1,6	-3,5
BUR1	-0,6	0,0
SPE4	2,5	-5,5
MAG1	6,1	4,6
MAG2	7,2	4,4
CLI1	8,9	5,4
HOT5	15,9	10,3
BUR3	17,2	9,7
CLI4	18,4	10,9
SPE7	21,6	11,9
EXC1	22,3	6,5

ATE3	26,2	9,0
ENS1	27,5	15,4
ENS2	29,5	18,8
HOT4	33,8	20,9
DEP4	39,6	19,8
SPE2	52,7	26,9
IND2	54,9	7,9
CLI2	62,0	37,9
DEP3	70,6	33,1
DEP1	82,8	44,1
CLI3	83,2	50,4
MAG3	101,1	61,7

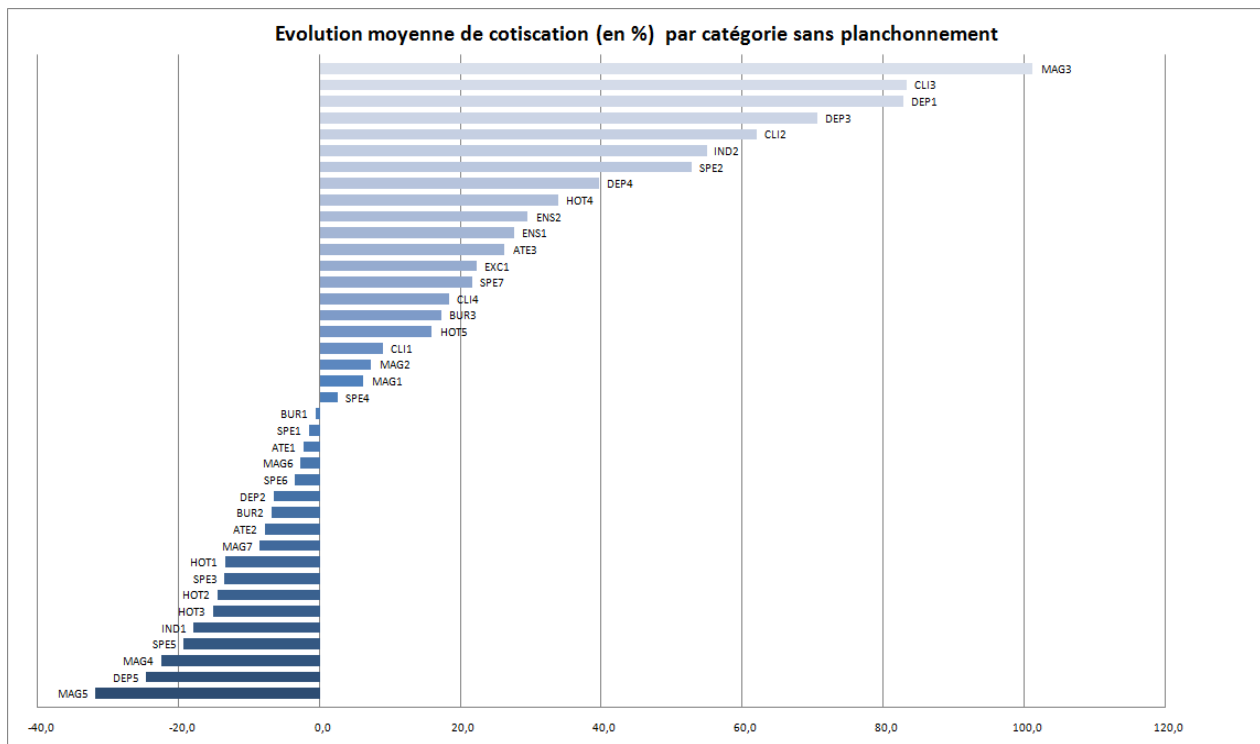
Commentaires :

Le dispositif du planchonnement modifie légèrement les équilibres présentés au titre 2 chapitre 1.

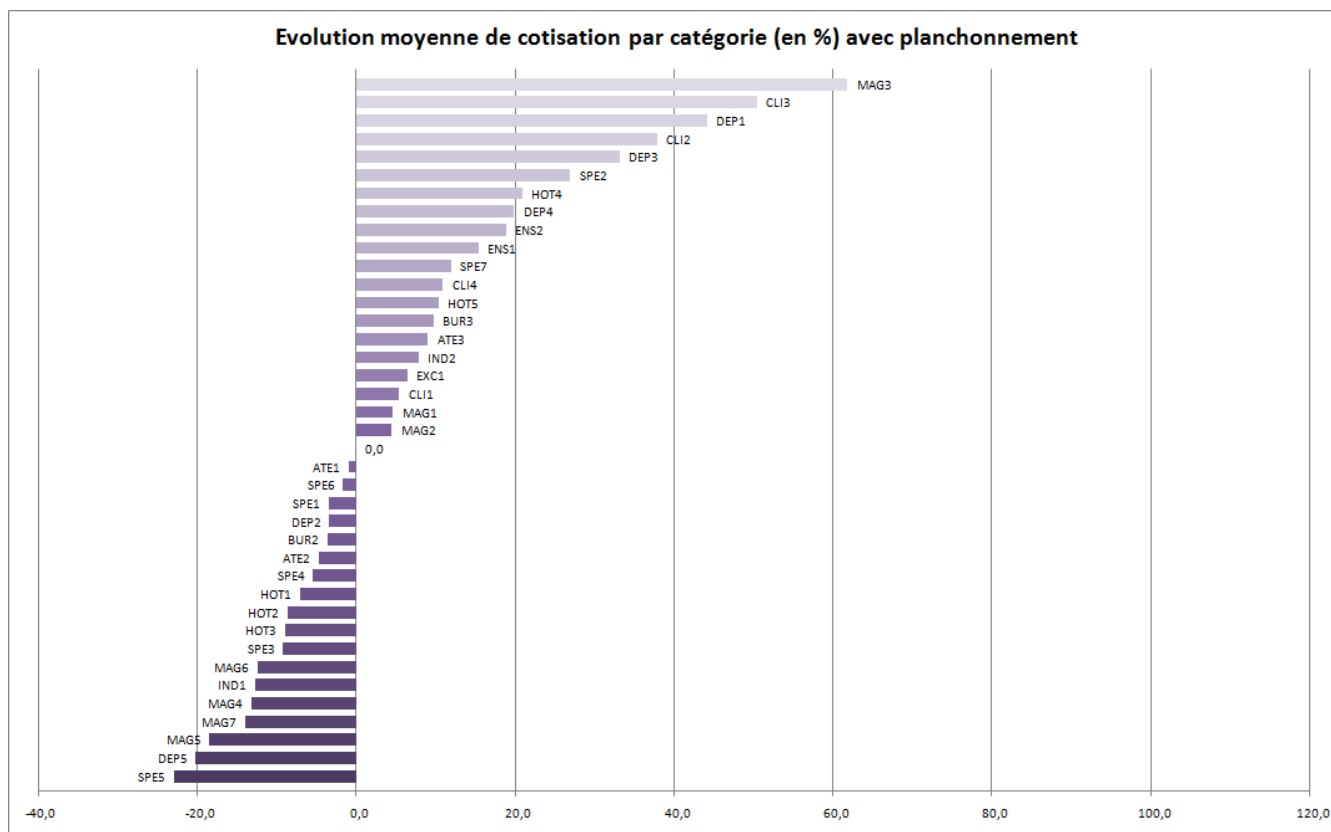
Avec le planchonnement, c'est la catégorie SPE5 qui devient la catégorie la plus « gagnante » en moyenne (à hauteur de 23 %, contre 19,3 % en l'absence de planchonnement). La catégorie des SPE4, anciennement perdante en moyenne, devient « gagnante », et la catégorie des BUR1 qui était légèrement perdante n'est désormais plus impactée par la révision.

Les graphiques infra illustrent bien le resserrement des effets de la révision via le dispositif du planchonnement.

Sans planchonnement :



Avec planchonnement :



d) zoom sur les résultats par catégories pour certains sous-groupes de locaux

Sous-groupe des MAG

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population du sous-groupe (en %)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en%)	Pour mémoire : évolution moyenne de cotisation (en %) sans planchonnement
MAG1	706 938	79,5	4,6	50,8	49,2	6,1
MAG2	42 301	4,8	4,4	49,3	50,7	7,2
MAG3	63 279	7,1	61,7	85,5	14,5	101,1
MAG4	50 639	5,7	-13,2	35,7	64,3	-22,5
MAG5	5 507	0,6	-18,5	25,5	74,5	-31,8
MAG6	13 354	1,5	-12,4	44,9	55,1	-2,7
MAG7	7 522	0,8	-14,0	32,5	67,5	-8,5
TOTAL MAG	889 540	100,0	-1,9	52,0	48,0	-3,8

Même si le sous-groupe dans sa globalité voit sa baisse de cotisation diminuer légèrement avec le planchonnement, on constate que :

- les catégories fortement en hausse moyenne, MAG3 essentiellement, voient leur hausse moyenne se tasser fortement (passage de 101,1 % à 61,7 % avec planchonnement) ;
- les catégories en fortes baisses moyenne (MAG4 et MAG5) voient leur diminution moyenne de cotisation

limitée (passage de -31,8 % à -18,5 % avec planchonnement pour les MAG5).

Sous-groupe des BUR

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population du sous-groupe (en %)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en%)	<i>Pour mémoire : évolution moyenne de cotisation (en %) sans planchonnement</i>
BUR1	411 339	68,1	0,0	48,3	51,7	-0,6
BUR2	166 674	27,6	-3,7	49,2	50,8	-6,9
BUR3	26 438	4,4	9,7	61,2	38,8	17,2
TOTAL BUR	604 451	100,0	-1,6	49,1	50,9	-3,3

Sous-groupe des DEP

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population du sous-groupe (en %)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en%)	<i>Pour mémoire : évolution moyenne de cotisation (en %) sans planchonnement</i>
DEP1	21 739	4,1	44,1	59,5	40,5	82,8
DEP2	251 952	47,5	-3,5	48,1	51,9	-6,6
DEP3	92 716	17,5	33,1	66,8	33,2	70,6
DEP4	143 141	27,0	19,8	51,2	48,8	39,6
DEP5	20 486	3,9	-20,3	13,0	87,0	-24,7
TOTAL DEP	530 034	100,0	2,1	51,4	48,6	5,0

Les catégories du sous-groupe DEP qui enregistraient de fortes hausses moyennes de cotisation (DEP1 et DEP3) voient ces évolutions fortement estompées par le planchonnement (pour DEP1, passage de 82,8 % de hausse à 44,1 % avec planchonnement, et pour DEP3 passage de 70,6 % de hausse à 33,1 % avec planchonnement).

Sous-groupe des ATE

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population du sous-groupe (en %)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en%)	<i>Pour mémoire : évolution moyenne de cotisation (en %) sans planchonnement</i>
ATE1	163 928	67,3	-0,9	44,2	55,8	-2,3
ATE2	77 699	31,9	-4,8	41,8	58,2	-7,8
ATE3	1 887	0,8	9,0	42,6	57,4	26,2
TOTAL ATE	243 514	100,0	-3,2	43,4	56,6	-5,5

L'augmentation de cotisation moyenne des ATE3 est assez fortement tassée : passage de 26,2 % à 9,0 % avec planchonnement.

Sous-groupe des CLI

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population du sous-groupe (en %)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en%)	<i>Pour mémoire : évolution moyenne de cotisation (en %) sans planchonnement</i>
CLI1	3 427	5,9	5,4	50,0	50,0	8,9
CLI2	18 771	32,5	37,9	62,5	37,5	62,0
CLI3	33 899	58,6	50,4	68,5	31,5	83,2
CLI4	1 705	2,9	10,9	53,0	47,0	18,4
TOTAL CLI	57 802	100,0	26,7	65,0	35,0	44,0

L'augmentation de cotisation moyenne des CLI2 et des CLI 3 est assez fortement tassée grâce au planchonnement : passage de 62 % à 37 % pour les CLI2 et de 83 % à 58 % pour les CLI 3.

Sous-groupe des SPE

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population du sous-groupe (en %)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en%)	<i>Pour mémoire : évolution moyenne de cotisation (en %) sans planchonnement</i>
SPE1	6 922	13,0	-3,5	43,8	56,2	-1,6
SPE2	10 815	20,3	26,9	48,3	51,7	52,7
SPE3	10 181	19,1	-9,2	46,7	53,3	-13,5
SPE4	3 471	6,5	-5,5	39,7	60,3	2,5
SPE5	3 626	6,8	-23,0	36,8	63,2	-19,3
SPE6	2 327	4,4	-1,7	38,1	61,9	-3,5
SPE7	16 048	30,1	11,9	58,4	41,6	21,6
TOTAL SPE	53 390	100,0	5,4	48,7	51,3	14,2

Commentaire : les SPE sont beaucoup moins « perdants » grâce au planchonnement, car certaines catégories de ce sous-groupe bénéficient plus systématiquement de la redistribution du surplus des gains en tant que grands perdants (SPE2 et SPE7 essentiellement).

e) les effets du lissage des cotisations

- Au niveau national, toutes catégories confondues

• Locaux sans lissage

Nombre de locaux (en milliers)	Montant total de cotisation avant révision (en k€)	Montant total de cotisation après révision (en k€)	SANS LISSAGE				
			Nombre de locaux concernés (en milliers)	Nombre de locaux en %	Montant de cotisation avant révision (en k€)	Montant de cotisation après révision (en k€)	Différence de cotisation avant/après révision pour les locaux non lissés (en k€)
2 533	6 813 498	6 813 481	1 557	61,5	2 164 303	2 129 333	-34 970

Après application du dispositif de « planchonnement », les locaux non lissés représentent 61,5 % des locaux (contre 45,9 % sans « planchonnement ») : cette plus forte proportion de locaux non lissés est tout à fait logique, puisque le mécanisme du « planchonnement » a pour effet de tasser les évolutions de cotisations, il induit donc un passage sous les seuils de 200 € et 10 % des variations de cotisations enregistrées sur un nombre important de locaux.

Par voie de conséquence, l'absence de lissage aboutit à une baisse globale de cotisation sur les locaux non lissés plus importante que sans planchonnement (-35 millions d'euros au lieu de -11,2 millions d'euros).

- **Locaux faisant l'objet d'un lissage**

Locaux et montant total de cotisation concernés par le lissage			Première année		Deuxième année	
Nombre de locaux concernés (en milliers)	Nombre de locaux en %	Montant de cotisation avant révision (en k€)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en k€)	Montant de cotisation après lissage (€) (en k€)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en k€)	Montant de cotisation après lissage (en k€)
975	38.5	4 649 194	6 992	4 656 186	13 982	4 663 177

Troisième année		Quatrième année		Cinquième année	
Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en k€)	Montant de cotisation après lissage (en k€)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en k€)	Montant de cotisation après lissage (en k€)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en k€)	Montant de cotisation après lissage (en k€)
20 973	4 670 167	27 963	4 677 157	34 953	4 684 148

En effet miroir, il n'y a plus que 38,5 % des locaux qui sont lissés (au lieu de 54,1% sans planchonnement).

La révision représente pour ces locaux lissés une augmentation globale annuelle de 7 M€, pendant 5 ans (au lieu de 2,2 M€ constaté sans planchonnement).

Dans le tableau suivant, figure année par année, pour l'ensemble des locaux, le total des cotisations après révision, la situation des locaux non lissés et celle des locaux lissés.

	Cotisation avant révision (en k€)	Cotisation après révision et après lissage (en k€)	Impact de la révision sur les locaux non lissés (en k€)	Impact révision sur les locaux lissés (en k€)	Impact total (en k€)
Première année	6 813 498	6 785 520	-34 970	6 992	-27 978
Deuxième année		6 792 510		13 982	-20 988
Troisième année		6 799 501		20 973	-13 997
Quatrième année		6 806 491		27 963	-7 007
Cinquième année		6 813 481		34 953	-16

Le mécanisme de « planchonnement » induit un impact total sur les collectivités plus important que le scénario initial sans planchonnement, dès lors que les locaux non lissés y sont plus nombreux et enregistrent globalement des baisses de cotisations dans des proportions plus importantes que sans le mécanisme de « planchonnement ».

Ainsi, la 1ère année, les collectivités supporteraient une baisse globale de ressources de l'ordre de 28 M€, contre 9 M€ dans le scénario sans « planchonnement ».

CONCLUSION SUR LES IMPACTS DU LISSAGE TOUTES CATEGORIES CONFONDUES

Les principaux enseignements sont les suivants :

- Le planchonnement augmente la proportion de locaux non lissés (61,5 % au lieu de 45,9%) ; **les locaux ne faisant pas l'objet du lissage restent globalement gagnants à la révision**, dans des proportions plus importantes puisque leur cotisation diminue au global de 35 M€ ;
- de manière symétrique, du fait du planchonnement les effets du lissage observés sans planchonnement seraient plus marqués pour les collectivités, qui accuseraient une baisse globale de ressource plus importante (sauf à valider le principe d'un lissage au premier euro – voir **section 2 du présent titre IV**).

- Au niveau national, par sous-groupe

- **Locaux sans lissage**

Sous-groupe	Nombre de locaux (en milliers)	Montant total de cotisation avant révision (en k€)	Montant total de cotisation après révision (en k€)	SANS LISSAGE				
				Nombre de locaux concernés (en milliers)	Nombre de locaux en %	Montant de cotisation avant révision (en k€)	Montant de cotisation après révision (en k€)	Différence de cotisation avant/après révision pour les locaux non lissés (en k€)
ATE	244	565 057	547 037	138	56.8	194 513	190 627	-3 886
BUR	604	2 020 791	1 987 944	368	60.9	741 811	727 812	-14 000
CLI	58	217 671	275 875	38	65.5	62 757	62 736	-22
DEP	530	1 125 328	1 149 043	387	73.0	357 374	351 234	-6 140
ENS	22	90 394	105 107	9	39.7	20 926	20 711	-215
EXC	1	44 591	47 473	1	50.9	9 028	9 252	223
HOT	121	262 219	257 876	91	75.8	83 659	82 242	-1 417
IND	10	83 258	72 861	3	32.9	18 108	17 746	-362
MAG	890	2 256 211	2 214 277	497	55.8	644 328	635 633	-8 696
SPE	53	147 978	155 989	25	46.7	31 798	31 342	-456
Total	2 533	6 813 498	6 813 481	1 557	61.5	2 164 303	2 129 333	-34 970

Parmi les locaux non concernés par le lissage, seul le sous-groupe des locaux exceptionnels enregistre une augmentation globale de sa cotisation.

- Locaux faisant l'objet d'un lissage

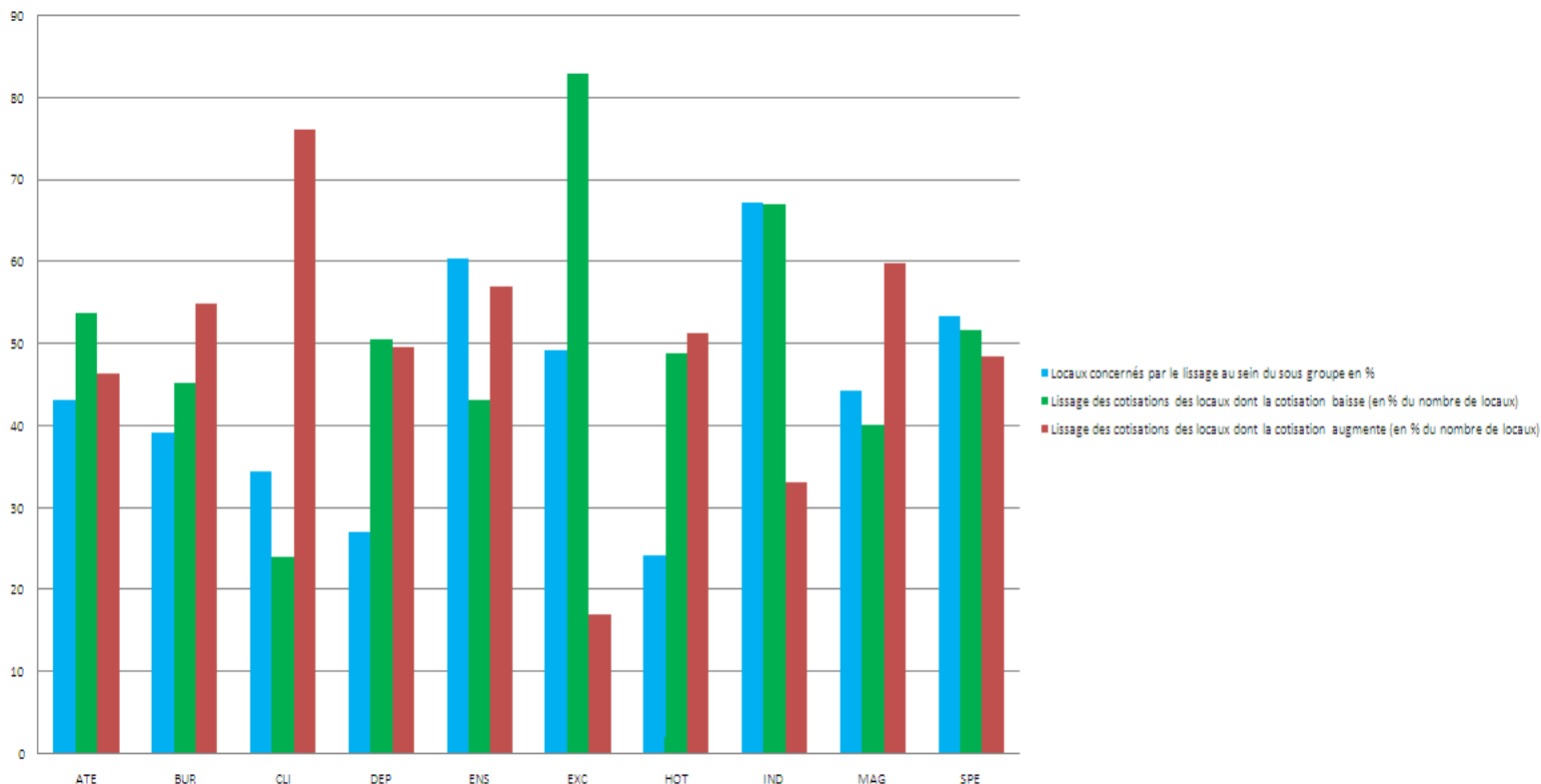
	Locaux et montant total de cotisation			Première année		Deuxième année	
	Nombre de locaux concernés (en milliers)	Nombre de locaux en %	Montant de cotisation avant révision (en k€)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en k€)	Montant de cotisation après lissage (€) (en k€)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en k€)	Montant de cotisation après lissage (en k€)
ATE	105	43.2	370 544	-2 827	367 717	-5 654	364 890
BUR	236	39.1	1 278 980	-3 769	1 275 210	-7 539	1 271 441
CLI	20	34.5	154 914	11 645	166 559	23 290	178 204
DEP	143	27.0	767 954	5 971	773 925	11 942	779 896
ENS	13	60.3	69 468	2 986	72 453	5 971	75 439
EXC	1	49.1	35 562	532	36 094	1 063	36 626
HOT	29	24.2	178 561	-585	177 976	-1 170	177 390
IND	7	67.1	65 149	-2 007	63 143	-4 014	61 136
MAG	393	44.2	1 611 882	-6 647	1 605 235	-13 295	1 598 588
SPE	28	53.3	116 180	1 693	117 874	3 387	119 567
Total	975	38.5	4 649 194	6 992	4 656 186	13 982	4 663 177

	Troisième année		Quatrième année		Cinquième année	
	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en k€)	Montant de cotisation après lissage (en k€)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en k€)	Montant de cotisation après lissage (en k€)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en k€)	Montant de cotisation après lissage (en k€)
ATE	-8 481	362 064	-11 307	359 237	-14 134	356 410
BUR	-11 308	1 267 671	-15 078	1 263 902	-18 847	1 260 132
CLI	34 935	189 849	46 580	201 494	58 225	213 139
DEP	17 913	785 867	23 884	791 838	29 855	797 809
ENS	8 957	78 425	11 943	81 410	14 928	84 396
EXC	1 595	37 158	2 127	37 689	2 659	38 221
HOT	-1 756	176 805	-2 341	176 219	-2 927	175 634
IND	-6 021	59 129	-8 028	57 122	-10 035	55 115
MAG	-19 943	1 591 940	-26 591	1 585 292	-33 238	1 578 644
SPE	5 080	121 260	6 774	122 954	8 467	124 647
Total	20 973	4 670 167	27 963	4 677 157	34 953	4 684 148

Les tendances sont identiques au scénario sans « planchonnement » avec toutefois des majorations/réductions moins importantes en montants.

A titre d'illustration :

- le sous-groupe SPE enregistre une hausse de cotisation suite au lissage de 1,7 M€, au lieu de 4,2 M€ dans le scénario sans planchonnement ;
- le sous-groupe HOT enregistre une diminution de cotisation suite au lissage de 0,58 K€ au lieu de 1,8 M€ dans le scénario sans planchonnement.



Au sein du sous-groupe des HOT, le lissage des hausses de cotisation devient majoritaire avec le planchonnement : il concerne 51,2 % des locaux du sous-groupe, au lieu de 42,7 % dans le scénario sans planchonnement.

Le constat est analogue sur le sous-groupe des BUR : le lissage des hausses de cotisation concerne 54,8 % des locaux au lieu de 48,9 % dans le scénario sans planchonnement.

Au sein du sous-groupe des MAG, le lissage des hausses de cotisation prend davantage d'ampleur : il concerne 59,8 % des locaux du sous-groupe, au lieu de 53,8 % dans le scénario sans planchonnement.

- Au niveau national, par catégories

• Locaux sans lissage

Le tableau infra démontre que :

- chaque catégorie comprend au moins un local non lissé (comme pour le scénario sans planchonnement) ;
- au global, les locaux non lissés enregistrent bien une diminution de cotisation de 35 M€ ;
- seules 5 catégories (en jaune) supportent globalement une augmentation de cotisation (au lieu de 7 dans

le scénario sans planchonnement (rappel : tous les locaux de ces catégories n'augmentent pas pour autant).

Catégorie de local	Nombre de locaux (en milliers)	Montant total de cotisation avant révision (en k€)	Montant total de cotisation après révision (en k€)	SANS LISSAGE				
				Nombre de locaux concernés (en milliers)	Nombre de locaux en %	Montant de cotisation avant révision (en k€)	Montant de cotisation après révision (en k€)	Différence de cotisation avant/après révision pour les locaux non lissés (en k€)
ATE1	164	228 188	226 097	103	63.0	93 285	91 443	-1 842
ATE2	78	335 163	319 082	34	43.7	100 638	98 603	-2 034
ATE3	2	1 705	1 858	1	62.2	590	581	-10
BUR1	411	833 339	833 575	263	64.0	305 452	300 351	-5 101
BUR2	167	1 106 823	1 065 901	92	54.9	409 105	400 215	-8 889
BUR3	26	80 629	88 468	14	51.8	27 254	27 245	-9
CLI1	3	87 422	92 161	1	39.0	27 035	26 551	-484
CLI2	19	49 578	68 349	9	45.7	13 151	13 050	-101
CLI3	34	65 528	98 572	27	79.7	17 865	18 475	610
CLI4	2	15 143	16 794	1	54.6	4 707	4 660	-47
DEP1	22	61 326	88 390	7	32.6	8 662	8 638	-24
DEP2	252	880 342	849 547	153	60.7	303 758	298 212	-5 546
DEP3	93	47 923	63 799	84	90.9	9 840	10 197	358
DEP4	143	97 495	116 818	132	92.1	26 845	26 759	-86
DEP5	20	38 242	30 490	11	52.9	8 269	7 427	-842
ENS1	16	66 853	77 147	6	38.3	15 131	14 997	-135
ENS2	6	23 540	27 960	3	43.2	5 795	5 714	-81
EXC1	1	44 591	47 473	1	50.9	9 028	9 252	223
HOT1	3	65 352	60 753	2	51.4	14 570	14 342	-228
HOT2	18	91 559	83 678	9	49.2	23 538	23 013	-524
HOT3	11	25 999	23 694	6	53.2	7 582	7 317	-265
HOT4	10	21 364	25 820	6	52.9	5 590	5 486	-104
HOT5	78	57 946	63 931	70	89.0	32 380	32 084	-296
IND1	10	81 965	71 465	3	33.1	18 026	17 668	-358
IND2		1 293	1 396	131	28.3	83	78	-5
MAG1	707	875 723	915 822	432	61.1	390 558	386 269	-4 290
MAG2	42	61 705	64 436	24	56.0	22 262	21 940	-322
MAG3	63	153 100	247 561	17	27.5	25 664	26 306	642
MAG4	51	634 404	550 779	12	23.4	123 452	120 877	-2 575
MAG5	6	485 894	396 151	1	20.3	73 984	72 057	-1 927
MAG6	13	32 040	28 052	4	33.1	4 729	4 634	-96
MAG7	8	13 343	11 474	6	76.8	3 678	3 550	-128
SPE1	7	40 550	39 137	3	42.2	8 281	8 130	-150
SPE2	11	41 355	52 483	4	35.4	7 381	7 264	-118
SPE3	10	27 560	25 024	5	47.5	6 392	6 341	-51
SPE4	3	9 951	9 407	1	27.6	1 815	1 767	-48
SPE5	4	3 824	2 944	2	46.5	838	796	-43
SPE6	2	5 085	4 998	1	53.5	1 541	1 491	-50
SPE7	16	19 653	21 996	9	59.0	5 550	5 553	3
Total	2 533	6 813 498	6 813 481	1 557	61.5	2 164 303	2 129 333	-34 970

• **Les locaux faisant l'objet d'un lissage**

Catégorie de local	Locaux et montant total de cotisation concernés par le lissage			Première année		Deuxième année	
	Nombre de locaux concernés (en milliers)	Nombre de locaux en %	Montant de cotisation avant révision (en k€)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en k€)	Montant de cotisation après lissage (€) (en k€)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en k€)	Montant de cotisation après lissage (en k€)
ATE1	61	37,0	134 904	-50	134 853	-100	134 803
ATE2	44	56,3	234 526	-2 810	231 716	-5 619	228 907
ATE3	1	37,8	1 115	33	1 147	65	1 180
BUR1	148	36,0	527 887	1 068	528 954	2 135	530 022
BUR2	75	45,1	697 718	-6 407	691 311	-12 813	684 905
BUR3	13	48,2	53 375	1 569	54 944	3 139	56 514
CLI1	2	61,0	60 387	1 045	61 431	2 089	62 476
CLI2	10	54,3	36 427	3 774	40 202	7 548	43 976
CLI3	7	20,3	47 664	6 487	54 151	12 974	60 637
CLI4	1	45,4	10 436	340	10 776	679	11 115
DEP1	15	67,4	52 664	5 417	58 081	10 835	63 499
DEP2	99	39,3	576 584	-5 050	571 533	-10 100	566 484
DEP3	8	9,1	38 084	3 103	41 187	6 207	44 291
DEP4	11	7,9	70 650	3 882	74 532	7 764	78 414
DEP5	10	47,1	29 973	-1 382	28 591	-2 764	27 209
ENS1	10	61,7	51 722	2 086	53 808	4 171	55 894
ENS2	3	56,8	17 745	900	18 645	1 800	19 545
EXC1	1	49,1	35 562	532	36 094	1 063	36 626
HOT1	2	48,6	50 782	-874	49 908	-1 748	49 033
HOT2	9	50,8	68 021	-1 471	66 550	-2 942	65 079
HOT3	5	46,8	18 417	-408	18 009	-816	17 601
HOT4	5	47,1	15 774	912	16 686	1 824	17 598
HOT5	9	11,0	25 566	1 257	26 822	2 513	28 079
IND1	6	66,9	63 939	-2 028	61 910	-4 057	59 882
IND2		71,7	1 211	21	1 232	43	1 254
MAG1	275	38,9	485 164	8 878	494 043	17 756	502 921
MAG2	19	44,0	39 442	611	40 053	1 222	40 664
MAG3	46	72,5	127 437	18 764	146 200	37 527	164 964
MAG4	39	76,6	510 952	-16 210	494 742	-32 420	478 532
MAG5	4	79,7	411 910	-17 563	394 347	-35 126	376 784
MAG6	9	66,9	27 311	-779	26 532	-1 557	25 754
MAG7	2	23,2	9 666	-348	9 317	-697	8 969
SPE1	4	57,8	32 269	-252	32 017	-505	31 764
SPE2	7	64,6	33 974	2 249	36 223	4 498	38 472
SPE3	5	52,5	21 168	-497	20 671	-994	20 174
SPE4	3	72,4	8 137	-100	8 037	-199	7 938
SPE5	2	53,5	2 985	-167	2 818	-335	2 650
SPE6	1	46,5	3 544	-7	3 537	-15	3 529
SPE7	7	41,0	14 103	468	14 571	936	15 039
Total	975	38,5	4 649 194	6 992	4 656 186	13 982	4 663 177

Catégorie de local	Troisième année		Quatrième année		Cinquième année	
	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en k€)	Montant de cotisation après lissage (en k€)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en k€)	Montant de cotisation après lissage (en k€)	Montant de majoration (+)ou réduction (-) de cotisation (en k€)	Montant de cotisation après lissage (en k€)
ATE1	-150	134 753	-200	134 703	-250	134 654
ATE2	-8 428	226 097	-11 238	223 288	-14 047	220 479
ATE3	98	1 213	130	1 245	163	1 278
BUR1	3 202	531 089	4 270	532 157	5 337	533 224
BUR2	-19 219	678 499	-25 626	672 092	-32 032	665 686
BUR3	4 709	58 084	6 278	59 653	7 848	61 223
CLI1	3 134	63 520	4 178	64 565	5 223	65 610
CLI2	11 323	47 750	15 097	51 524	18 871	55 299
CLI3	19 460	67 124	25 947	73 610	32 433	80 097
CLI4	1 019	11 455	1 358	11 794	1 698	12 134
DEP1	16 253	68 916	21 670	74 334	27 088	79 752
DEP2	-15 150	561 434	-20 199	556 384	-25 249	551 334
DEP3	9 311	47 394	12 414	50 498	15 518	53 601
DEP4	11 645	82 295	15 527	86 177	19 409	90 059
DEP5	-4 146	25 827	-5 528	24 445	-6 910	23 063
ENS1	6 257	57 979	8 343	60 065	10 428	62 151
ENS2	2 700	20 445	3 600	21 345	4 500	22 245
EXC1	1 595	37 158	2 127	37 689	2 659	38 221
HOT1	-2 623	48 159	-3 497	47 285	-4 371	46 411
HOT2	-4 414	63 608	-5 885	62 136	-7 356	60 665
HOT3	-1 224	17 193	-1 632	16 785	-2 040	16 377
HOT4	2 736	18 510	3 647	19 422	4 559	20 334
HOT5	3 769	29 335	5 025	30 591	6 282	31 847
IND1	-6 085	57 854	-8 113	55 825	-10 142	53 797
IND2	64	1 275	86	1 296	107	1 318
MAG1	26 634	511 798	35 512	520 676	44 390	529 554
MAG2	1 833	41 275	2 443	41 886	3 054	42 497
MAG3	56 291	183 728	75 055	202 492	93 819	221 255
MAG4	-48 630	462 322	-64 840	446 112	-81 050	429 901
MAG5	-52 690	359 221	-70 253	341 657	-87 816	324 094
MAG6	-2 336	24 975	-3 114	24 197	-3 893	23 418
MAG7	-1 045	8 621	-1 393	8 272	-1 742	7 924
SPE1	-758	31 511	-1 010	31 259	-1 263	31 006
SPE2	6 748	40 721	8 997	42 970	11 246	45 220
SPE3	-1 491	19 677	-1 988	19 180	-2 485	18 684
SPE4	-298	7 838	-398	7 739	-497	7 640
SPE5	-502	2 483	-670	2 316	-837	2 148
SPE6	-22	3 522	-30	3 514	-37	3 507
SPE7	1 404	15 507	1 872	15 975	2 340	16 443
Total	20 973	4 670 167	27 963	4 677 157	34 953	4 684 148

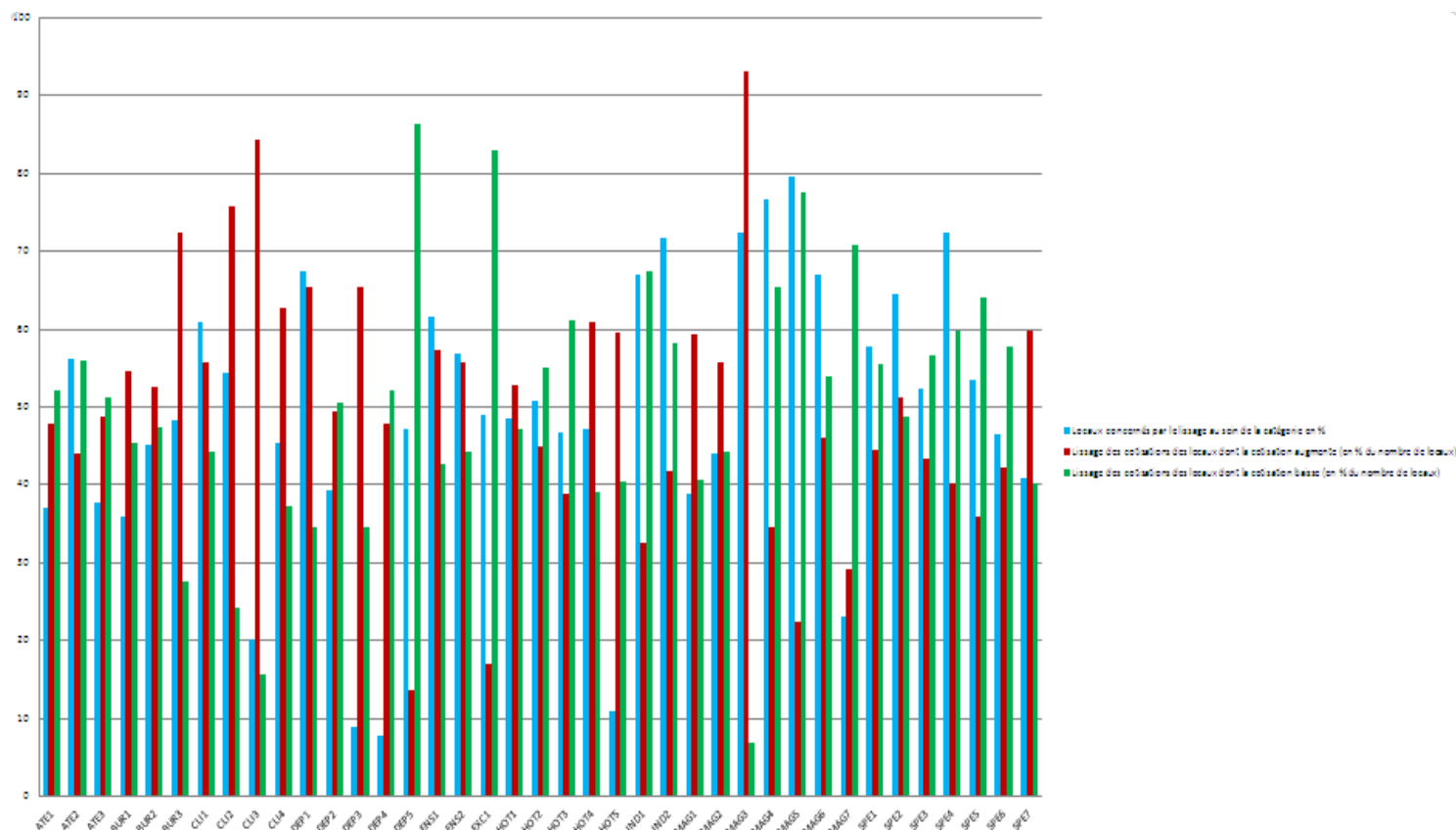
Commentaires :

- Le planchonnement ne modifie pas le nombre de 21 catégories enregistrant une hausse de cotisation malgré le lissage (cependant, la catégorie BUR1 remplace la catégorie SPE4 qui passe gagnante alors qu'elle ne l'était pas sans planchonnement).
- Parmi les locaux lissés, la plus forte augmentation concerne toujours la catégorie MAG3 comme dans le scénario sans planchonnement, mais elle est plus faible en montant (18,8 M€ au lieu de 30,9 M€

d'augmentation de cotisation la première année). On enregistre 10 % de locaux MAG3 lissés en moins : 72,5 % du nombre total de locaux MAG3 au lieu de 82,3 %.

- De manière analogue, la plus forte diminution de cotisation, qui concerne toujours la catégorie MAG5 comme dans le scénario sans planchonnement, est là aussi plus faible en montant (diminution de cotisation de 17,6 M€ au lieu de 30,8 M€ de diminution de cotisation la première année). On enregistre 10 % de locaux MAG5 lissés en moins : 79,7 % du nombre total de locaux MAG5 au lieu de 89,7 %.

Le dispositif de planchonnement écrase dans les effets sur les catégories enregistrant les plus grosses variations de cotisations en moyenne, ce qui est tout à fait conforme à l'objectif poursuivi.



B - Au niveau des 5 départements retenus

LES ARDENNES (08)

a) Présentation des résultats toutes catégories de locaux confondues

Le planchonnement accentue la proportion de perdants sur le département des Ardennes.

Nombre de locaux	Total des locaux dont la cotisation augmente (en nombre)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en nombre)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en %)
8 167	4 766	58,4	3 401	41,6

b) Présentation des résultats par sous-groupe

Sous-groupe	Evolution moyenne de cotisation (en %) sans planchonnement	Evolution moyenne de cotisation (en %) avec planchonnement	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population totale (en %)
Hôtels et locaux assimilables (HOT)	- 32,5	-25,2	105	1,3
Magasins et lieux de vente (MAG)	- 16,2	-11,1	3 251	39,8
Etablissements industriels n'étant pas évalués selon la méthode comptable (IND)	- 14,5	-14,2	38	0,5
Ateliers et autres locaux assimilables (ATE)	- 2,7	-1,9	948	11,6
Locaux exceptionnels (EXC)	0,0	0,0	1 485	18,2
Etablissements de spectacles, de sports et loisirs et autres locaux assimilables (SPE)	10,2	5,9	175	2,1
Lieux de dépôt ou de stockage et parcs de stationnement (DEP)	11,9	6,1	1 392	17,0
Bureaux et locaux divers assimilables (BUR)	22,2	16,9	1 825	22,3
Etablissements d'enseignement et locaux assimilables (ENS)	45,7	32,5	69	0,8
Cliniques et établissements du secteur sanitaire et social (CLI)	91,8	64,4	364	4,5
TOTAL			8 167	100,0

Commentaire : comme au niveau national, le planchonnement maintient l'équilibre général entre les sous-groupes mais vient « tasser » les effets de transferts :

- en limitant fortement les fortes variations à la hausse : CLI, et ENS dans une moindre mesure ;
- en limitant dans le même temps les fortes baisses, dans une mesure toutefois plus faible : HOT et MAG.

c) Présentation par catégorie

Tableau de synthèse

Catégorie	Evolution moyenne de cotisation (en %) sans planchonnement	Evolution moyenne de cotisation (en %) avec planchonnement
CLI1	-48,9	-24,5
HOT2	-41,9	-35,0
HOT5	-41,5	-21,5
HOT3	-40,3	-32,4
MAG5	-39,7	-26,9
ENS2	-38,6	-27,8
DEP1	-35,2	-40,1
HOT1	-33,4	-15,5
MAG4	-32,1	-23,3
IND1	-29,6	-23,5
MAG6	-28,4	-33,2
DEP5	-18,8	-12,5
SPE3	-14,2	-10,8
SPE2	-10,4	-6,2
DEP4	-7,4	-5,4
ATE1	-4,9	-5,0
ATE2	-1,8	0,0
MAG7	0,0	0,0
EXC1	0,0	0,0
BUR2	2,0	3,6
MAG2	3,4	2,8
SPE4	3,7	-13,7
SPE1	5,1	5,8
MAG1	6,2	5,9
DEP3	14,2	7,6
HOT4	18,8	15,5
DEP2	23,8	15,7
BUR3	28,5	21,9
BUR1	30,7	22,3
SPE5	36,9	28,6
ENS1	48,7	34,6
SPE6	51,7	34,6
MAG3	60,8	41,8
ATE3	69,8	34,0
SPE7	81,1	53,2
CLI4	92,5	60,8
CLI2	108,1	75,4
CLI3	176,3	121,3
IND2	1 573,4	955,2

Commentaires :

Le dispositif du planchonnement modifie légèrement les équilibres présentés au titre 2 chapitre 1.

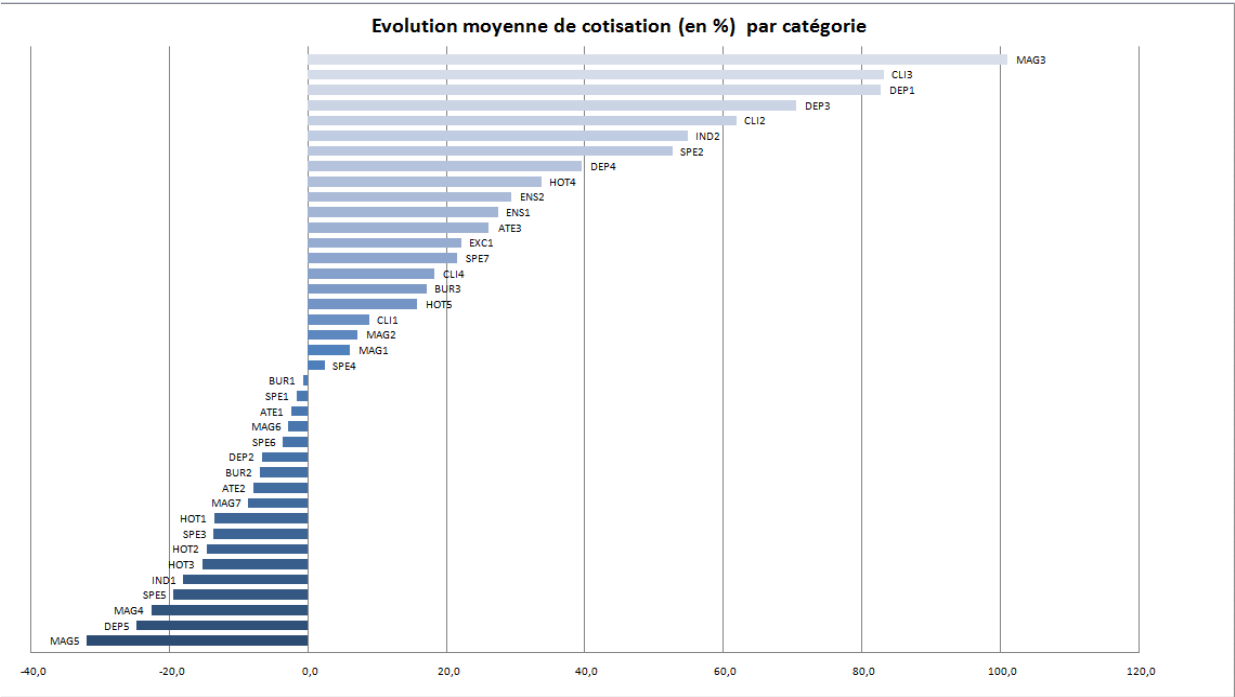
Avec le planchonnement, c'est la catégorie DEP1 qui devient la catégorie la plus « gagnante » en moyenne (à hauteur de 40,1 %, contre 35,2 % en l'absence de planchonnement). La catégorie des SPE4,

anciennement perdante en moyenne, devient « gagnante », et la catégorie des ATE2 qui était légèrement gagnante n'est désormais plus impactée par la révision.

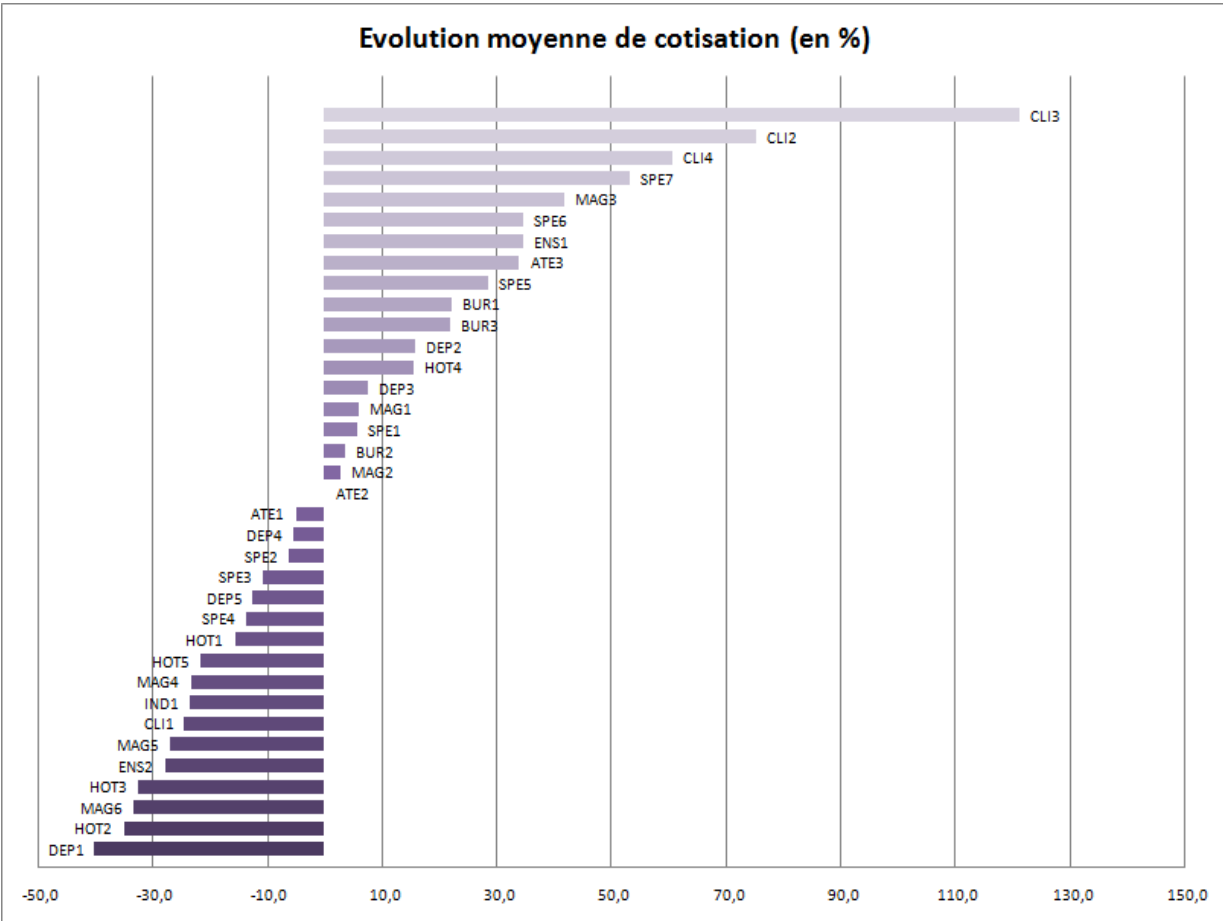
Les graphiques infra illustrent bien le resserrement des effets de la révision via le dispositif du planchonnement.

Illustrations graphiques

Sans planchonnement



Avec planchonnement



d) Zoom sur les résultats des catégories de certains sous-groupes

Sous-groupe des MAG

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population du sous-groupe (en %)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en%)	<i>Pour mémoire : évolution moyenne de cotisation (en %) sans planchonnement</i>
MAG1	2 656	81,7	5,9	54,2	45,8	6,2
MAG2	103	3,2	2,8	48,5	51,5	3,4
MAG3	171	5,3	41,8	83,6	16,4	60,8
MAG4	228	7,0	-23,3	36,0	64,0	-32,1
MAG5	22	0,7	-26,9	27,3	72,7	-39,7
MAG6	71	2,2	-33,2	38,0	62,0	-28,4
MAG7	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
TOTAL MAG	3 251	100,0	-11,1	53,7	46,3	-16,2

Sous-groupe des BUR

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population du sous-groupe (en %)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en%)	<i>Pour mémoire : évolution moyenne de cotisation (en %) sans planchonnement</i>
BUR1	1 366	74,8	22,3	66,3	33,7	30,7
BUR2	366	20,1	3,6	53,3	46,7	2,0
BUR3	93	5,1	21,9	68,8	31,2	28,5
TOTAL BUR	1 825	100,0	16,9	63,8	36,2	22,2

Sous-groupe des DEP

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population du sous-groupe (en %)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en%)	<i>Pour mémoire : évolution moyenne de cotisation (en %) sans planchonnement</i>
DEP1	97	7,0	-40,1	36,1	63,9	-35,2
DEP2	931	66,9	15,7	66,8	33,2	23,8
DEP3	78	5,6	7,6	48,7	51,3	14,2
DEP4	157	11,3	-5,4	40,8	59,2	-7,4
DEP5	129	9,3	-12,5	18,6	81,4	-18,8
TOTAL DEP	1 392	100,0	6,1	56,3	43,8	11,9

Sous-groupe des IND

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population du sous-groupe (en %)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en%)	<i>Pour mémoire : évolution moyenne de cotisation (en %) sans planchonnement</i>
IND1	36	94,7	-23,5	27,8	72,2	-29,6
IND2	2	5,3	955,2	100,0	0,0	1573,4
TOTAL IND	38	100,0	-14,2	31,6	68,4	-14,5

Sous-groupe des CLI

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population du sous-groupe (en %)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en%)	<i>Pour mémoire : évolution moyenne de cotisation (en %) sans planchonnement</i>
CLI1	2	0,5	-24,5	0,0	100,0	-48,9
CLI2	103	28,3	75,4	76,7	23,3	108,1
CLI3	241	66,2	121,3	99,2	0,8	176,3
CLI4	18	4,9	60,8	77,8	22,2	92,5
TOTAL CLI	364	100,0	64,4	91,2	8,8	91,8

Sous-groupe des HOT

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population du sous-groupe (en %)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en%)	<i>Pour mémoire : évolution moyenne de cotisation (en %) sans planchonnement</i>
HOT1	2	1,9	-15,5	50,0	50,0	-33,4
HOT2	27	25,7	-35,0	29,6	70,4	-41,9
HOT3	28	26,7	-32,4	21,4	78,6	-40,3
HOT4	28	26,7	15,5	57,1	42,9	18,8
HOT5	20	19,0	-21,5	20,0	80,0	-41,5
TOTAL HOT	105	100,0	-25,2	33,3	66,7	-32,5

LES LANDES (40)

a) Présentation des résultats toutes catégories de locaux confondues

Le planchonnement réduit très légèrement la proportion de gagnants sur le département des Landes, (passage de 55,2 % à 54,8 % avec le planchonnement), mais ne modifie pas les constats généraux pour autant (large majorité de gagnants sur ce département).

Nombre de locaux	Total des locaux dont la cotisation augmente (en nombre)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en nombre)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en %)
17 174	7 769	45,2	9 405	54,8

b) Présentation des résultats par sous-groupe

Sous-groupe		Evolution moyenne de cotisation (en %) sans planchonnement	Evolution moyenne de cotisation (en %) avec planchonnement	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population totale (en %)
EXC	Locaux exceptionnels	-58,0	-42,9	3	0,0
SPE	Etablissements de spectacles, de sports et de loisirs et autres locaux assimilables	-18,9	-12,6	503	2,9

MAG	Magasins et lieux de vente	-11,4	-5,8	6 967	40,6
CLI	Cliniques et établissements du secteur sanitaire et social	-9,8	-7,9	104	0,6
HOT	Hôtels et locaux assimilables	-9,8	-4,2	1 238	7,2
IND	Etablissements industriels n'étant pas évalués selon la méthode comptable	-6,9	-14,8	31	0,2
BUR	Bureaux et locaux divers assimilables	13,1	7,9	3 665	21,3
ATE	Ateliers et autres locaux assimilables	14,7	8,0	2 086	12,1
DEP	Lieux de dépôt ou de stockage et parcs de stationnement	33,2	18,0	2 516	14,7
ENS	Etablissements d'enseignement et locaux assimilables	46,7	25,9	61	0,4
TOTAL				17 174	100,0

Commentaire : là encore le planchonnement maintient l'équilibre général entre les sous-groupes mais vient « tasser » les effets de transferts :

- en limitant fortement les fortes variations à la hausse : ENS et DEP,
- en limitant dans le même temps les fortes baisses, dans une mesure toutefois plus faible : EXC et SPE dans une moindre mesure.

c) Présentation par catégorie

Tableau de synthèse

Catégorie	Evolution moyenne de cotisation (en %) sans planchonnement	Evolution moyenne de cotisation (en %) avec planchonnement
EXC1	-58,0	-42,9
SPE1	-55,9	-45,5
ENS2	-47,7	-23,9
MAG5	-45,9	-24,0
SPE3	-43,3	-25,4
SPE5	-41,2	-28,5
SPE4	-37,0	-20,4
CLI1	-34,4	-25,9
MAG4	-31,5	-16,1
DEP5	-30,9	-19,4
HOT2	-28,1	-13,8
HOT3	-20,6	-10,5
SPE7	-18,9	-18,1
DEP4	-18,4	-10,8
MAG6	-13,9	-17,1
CLI4	-11,7	-6,6
IND1	-7,8	-15,3
CLI3	-2,3	-0,5
MAG2	-1,9	-2,5

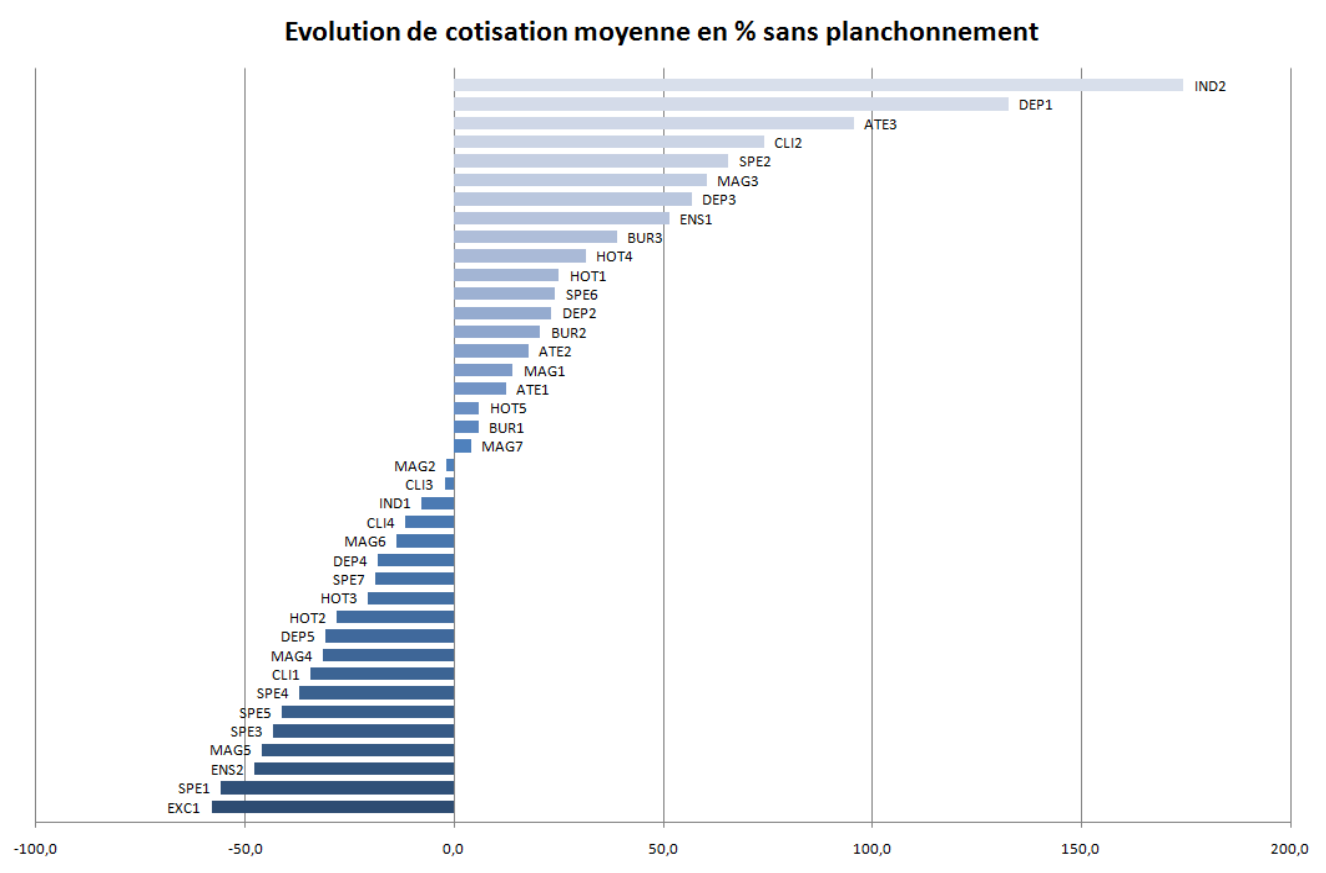
MAG7	4,0	1,2
BUR1	5,8	3,9
HOT5	6,0	4,3
ATE1	12,4	7,4
MAG1	14,0	7,7
ATE2	17,7	8,4
BUR2	20,6	12,0
DEP2	23,3	13,4
SPE6	24,2	13,5
HOT1	25,0	14,0
HOT4	31,4	17,1
BUR3	39,0	22,1
ENS1	51,5	28,4
DEP3	56,8	26,4
MAG3	60,3	33,3
SPE2	65,6	38,6
CLI2	74,3	41,5
ATE3	95,6	61,9
DEP1	132,5	69,4
IND2	174,3	93,3

Commentaires :

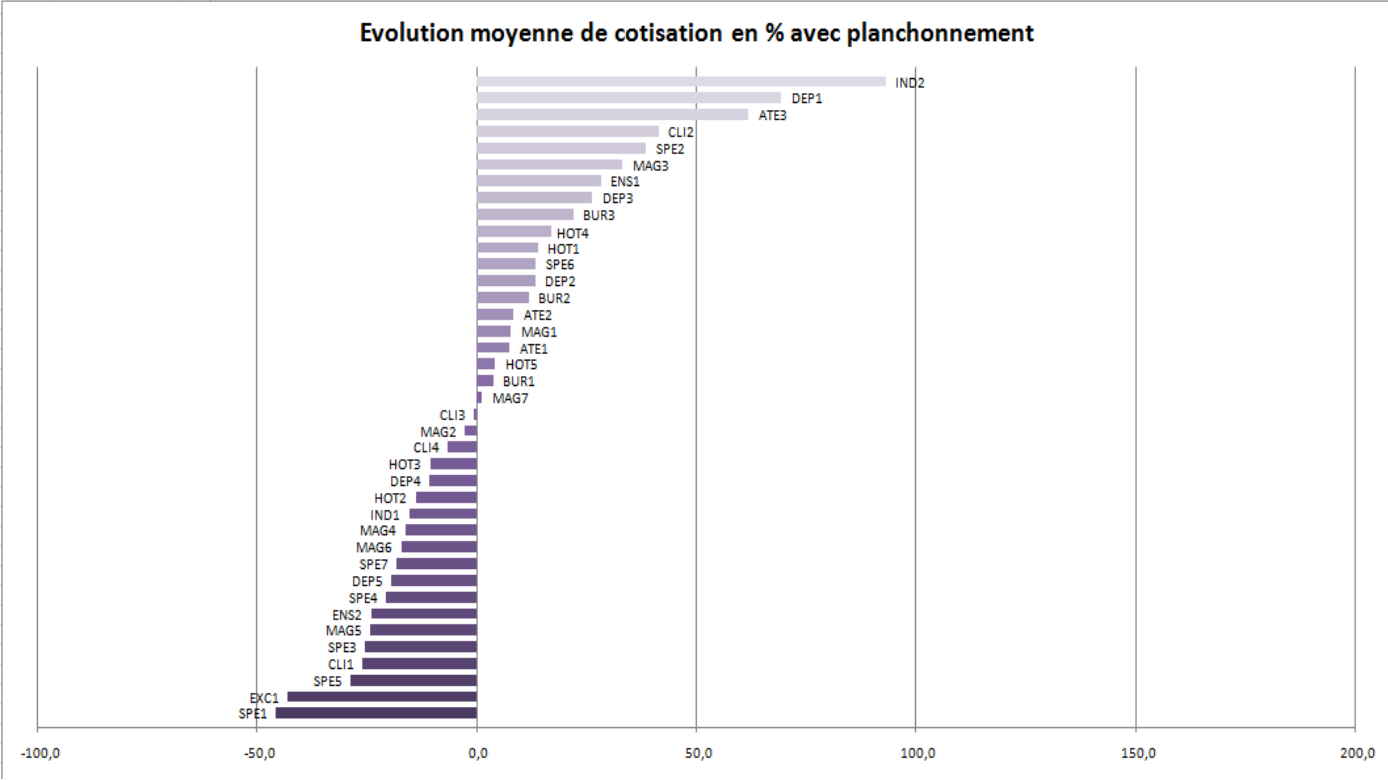
Le dispositif du planchonnement modifie légèrement les équilibres présentés au titre 2 chapitre 2. Avec le planchonnement, c'est la catégorie SPE1 qui devient la catégorie la plus « gagnante » en moyenne (à hauteur de 45,5 %, contre 55,9 % en l'absence de planchonnement). La catégorie IND2, même si elle reste la plus perdante, voit son augmentation moyenne de cotisation divisée par deux (93,3 % au lieu de 174,3 % sans planchonnement). Les graphiques infra illustrent bien le resserrement des effets de la révision via le dispositif du planchonnement.

Illustrations graphiques

Sans planchonnement



Avec planchonnement



d) Zoom sur les résultats des catégories du sous-groupe MAG

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population du sous-groupe (en %)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en %)	<i>Pour mémoire : évolution de cotisation moyenne sans planchonnement (en %)</i>
MAG1	10 048	28,2	2,1	47,2	52,8	2,6
MAG2	1 103	3,1	0,0	43,2	56,8	-1,1
MAG3	596	1,7	67,9	95,3	4,7	114,5
MAG4	707	2,0	-12,5	32,8	67,2	-22,6
MAG5	67	0,2	-22,6	20,9	79,1	-36,3
MAG6	135	0,4	-41,2	24,4	75,6	-44,7
MAG7	1	0,0	-28,6	0,0	100,0	-57,3
TOTAL MAG	12 657	35,5	-3,0	47,9	52,1	-5,5

On constate que le dispositif tasse de manière très sensible la forte augmentation moyenne de la catégorie MAG3 (67,9 % au lieu de 114,5 % sans planchonnement).

Dans le même temps, les fortes diminutions de cotisations moyennes (MAG6 et MAG5) sont estompées (ainsi que pour MAG7, mais cette catégorie ne comporte qu'un local).

LE NORD (59)

a) Présentation des résultats toutes catégories de locaux confondues

Le planchonnement réduit très légèrement la proportion de gagnants sur le département du Nord, (passage de 51,6 % à 51,1 % avec le planchonnement), mais ne modifie pas les constats généraux pour autant (majorité de gagnants sur ce département).

Nombre de locaux	Total des locaux dont la cotisation augmente (en nombre)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en nombre)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en %)
73 498	35 961	48,9	37 537	51,1

b) Présentation des résultats par sous-groupe

Sous-groupe		Evolution moyenne de cotisation (en %) sans planchonnement	Evolution moyenne de cotisation (en %) avec planchonnement	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population totale (en %)
SPE	Etablissements de spectacles, de sports et loisirs et autres locaux assimilables	-36,9	- 32,6	1 553	2,1
IND	Etablissements industriels n'étant pas évalués selon la méthode comptable	-29,0	- 23,7	314	0,4
ENS	Etablissements d'enseignement et locaux assimilables	-14,3	- 10,4	959	1,3
ATE	Ateliers et autres locaux assimilables	-11,5	- 6,9	5 870	8,0
MAG	Magasins et lieux de vente	-4,4	- 1,6	26 058	35,5
HOT	Hôtels et locaux assimilables	4,3	2,7	1 584	2,2
BUR	Bureaux et locaux assimilables	5,0	3,8	20 182	27,5
DEP	Lieux de dépôt ou de stockage et parcs de stationnement	6,7	2,7	15 418	21,0
EXC	Locaux exceptionnels	20,7	14,1	5	0,0
CLI	Cliniques et établissements du secteur sanitaire et social	40,9	25,9	1 555	2,1
TOTAL				73 498	100,0

Commentaire : là encore le planchonnement maintient l'équilibre général entre les sous-groupes mais vient « tasser » les effets de transferts :

- en limitant fortement les fortes variations à la hausse : CLI, et EXC dans une moindre mesure,
- en limitant dans le même temps les fortes baisses, dans une mesure toutefois plus faible : SPE et IND.

c) Présentation par catégorie

Tableau de synthèse

Catégorie	Evolution moyenne de cotisation (en %) sans planchonnement	Evolution moyenne de cotisation (en %) avec planchonnement
MAG7	-83,7	-83,6
DEP5	-48,8	-38,6
SPE2	-47,5	-51,4
HOT3	-42,5	-25,1
SPE3	-38,9	-25,1
SPE1	-38,2	-21,9
SPE4	-36,1	-31,7
IND2	-35,3	-49,2
HOT2	-33,8	-20,5
ATE3	-32,8	-35,6
MAG4	-31,2	-18,2
IND1	-29,0	-23,6
MAG5	-27,9	-14,3
SPE5	-27,3	-24,3
MAG6	-25,8	-28,5
ENS1	-20,1	-14,4
SPE6	-17,2	-8,5
MAG2	-14,0	-7,6
ATE1	-11,5	-6,4
ATE2	-11,3	-7,0
DEP4	-8,6	-11,4
BUR2	-4,8	-1,8
DEP2	-4,2	-1,9
CLI1	-2,4	0,4
MAG1	9,5	6,9
DEP3	11,0	-3,6
BUR1	13,2	8,5
HOT1	18,3	12,7
SPE7	19,0	10,8
HOT5	20,6	13,1
EXC1	20,7	14,1
ENS2	21,0	13,9
BUR3	27,4	17,5
HOT4	86,4	52,8
CLI3	86,9	52,3
CLI2	91,4	55,6
CLI4	111,1	72,6
MAG3	120,1	74,6
DEP1	188,0	104,1

Commentaires :

Le dispositif du planchonnement modifie légèrement les équilibres présentés au titre 2 chapitre 2.

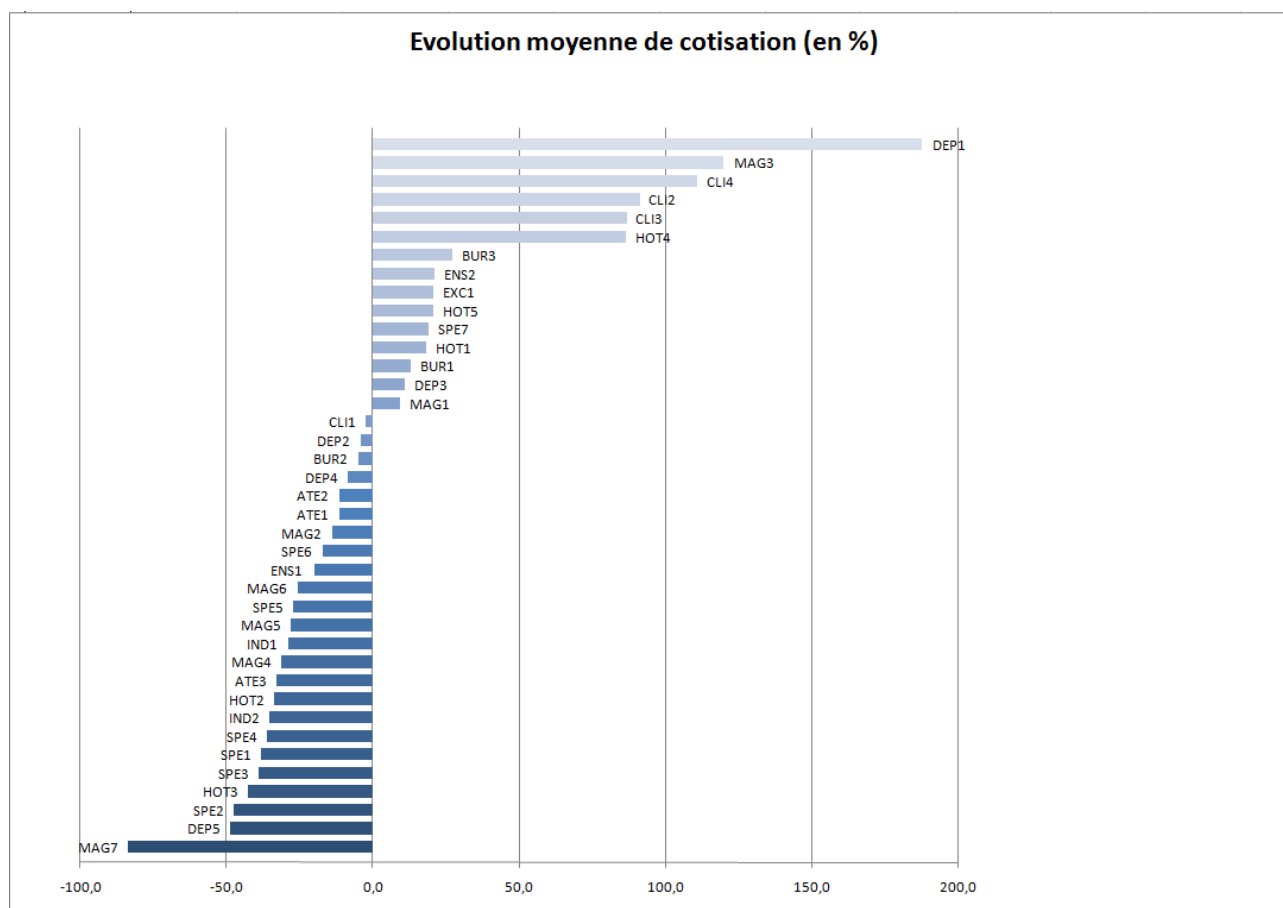
Avec le planchonnement, même si la catégorie MAG7 reste la plus gagnante, la catégorie SPE2 devient la 2ème catégorie la plus « gagnante » en moyenne (à hauteur de 51,4 %, contre 47,5 % en l'absence de planchonnement).

La catégorie DEP1, même si elle reste la plus perdante, voit son augmentation moyenne de cotisation passer de 188 % à 104,1 %.

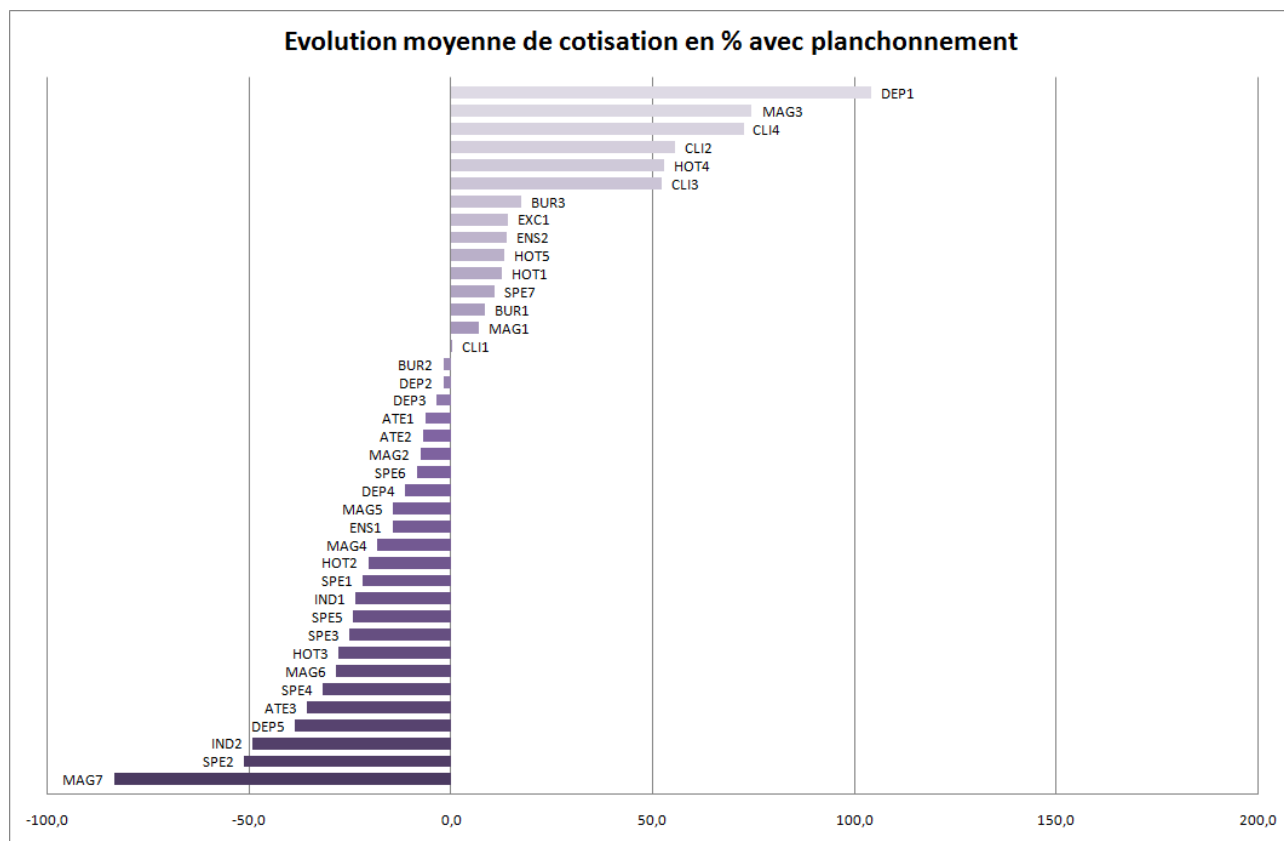
Les graphiques infra illustrent bien le resserrement des effets de la révision via le dispositif du planchonnement.

Illustrations graphiques

Sans planchonnement



Avec planchonnement



d) Zoom sur les résultats des catégories du sous-groupe MAG

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population du sous-groupe (en %)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en%)	Pour mémoire évolution moyenne de cotisation sans planchonnement (en %)
MAG1	20 747	79,6	6,9	53,0	47,0	9,5
MAG2	785	3,0	-7,6	34,5	65,5	-14,0
MAG3	2 064	7,9	74,6	95,7	4,3	120,1
MAG4	1 788	6,9	-18,2	25,2	74,8	-31,2
MAG5	199	0,8	-14,3	22,1	77,9	-27,9
MAG6	361	1,4	-28,5	35,7	64,3	-25,8
MAG7	114	0,4	-83,6	0,0	100,0	-83,7
TOTAL MAG	26 058	100,0	-1,6	53,2	46,8	-4,4

On constate que le dispositif tasse de manière sensible la forte augmentation moyenne de la catégorie MAG3 (74,6 % au lieu de 120,1 % sans planchonnement).

Dans le même temps, les fortes diminutions de cotisations moyennes (MAG6 et MAG5) sont estompées.

LA HAUTE-SAVOIE (74)

a) Présentation des résultats toutes catégories de locaux confondues

Le planchonnement réduit très légèrement la proportion de gagnants sur le département du Nord, (passage de 53,5 % à 52,8 % avec le planchonnement), mais ne modifie pas les constats généraux pour autant (majorité de gagnants sur ce département).

Nombre de locaux	Total des locaux dont la cotisation augmente (en nombre)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en nombre)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en %)
35 659	16 821	47,2	18 838	52,8

b) Présentation des résultats par sous-groupe

Sous-groupe	Evolution moyenne de cotisation (en %) sans planchonnement	Evolution moyenne de cotisation (en %) avec planchonnement	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population totale (en %)
Etablissements industriels n'étant pas évalués selon la méthode comptable (IND)	-26,3	-15,3	395	1,1
Locaux exceptionnels (EXC)	-19,9	-9,1	51	0,1
Etablissements d'enseignement et locaux assimilables (ENS)	-15,6	-9,8	235	0,7
Magasins et lieux de vente (MAG)	-5,5	-3,0	12 657	35,5
Ateliers et autres locaux assimilables (ATE)	-3,6	-1,4	4 097	11,5
Hôtels et locaux assimilables (HOT)	2,6	2,4	2 474	6,9
Bureaux et locaux divers assimilables (BUR)	5,8	3,4	7 991	22,4
Etablissements de spectacles, de sports et loisirs et autres locaux assimilables (SPE)	8,2	3,3	974	2,7
Lieux de dépôt ou de stockage et parcs de stationnement (DEP)	12,6	5,4	6 336	17,8
Cliniques et établissements du secteur sanitaire et social (CLI)	26,3	16,8	449	1,3
TOTAL			35 659	100,0

Commentaire : là encore le planchonnement maintient l'équilibre général entre les sous-groupes mais vient « tasser » les effets de transferts :

- en limitant fortement les plus fortes variations à la hausse : CLI et DEP,
- en limitant dans le même temps les plus fortes baisses : IND et EXC.

c) Présentation par catégorie

Tableau de synthèse

Catégorie	Evolution moyenne de cotisation (en %) sans planchonnement	Evolution moyenne de cotisation (en %) avec planchonnement
DEP5	-86,4	-85,4
IND2	-71,8	-66,3
MAG7	-57,3	-28,6
MAG6	-44,7	-41,2
MAG5	-36,3	-22,6
SPE6	-31,9	-17,4
SPE7	-28,4	-19,0
IND1	-25,9	-14,9
DEP1	-24,3	-26,6
MAG4	-22,6	-12,5
ATE3	-20,2	-18,5
EXC1	-19,9	-9,1
ENS1	-18,9	-11,7
HOT3	-16,4	-8,1
CLI1	-15,3	-7,3
SPE1	-13,4	-7,6
HOT2	-9,0	-4,2
ATE2	-4,1	-1,5
ATE1	-3,2	-1,3
HOT1	-2,3	-0,3
MAG2	-1,1	0,0
BUR1	1,7	0,8
HOT4	2,0	2,5
MAG1	2,6	2,1
SPE5	4,3	3,5
DEP2	6,9	4,2
ENS2	7,1	3,4
SPE4	7,4	2,7
SPE3	8,4	4,1
BUR2	11,2	7,0
BUR3	13,0	7,3
CLI4	16,4	11,2
HOT5	28,1	16,6
CLI3	42,1	26,0
DEP3	74,3	37,8
CLI2	96,3	57,2
MAG3	114,5	67,9
DEP4	116,2	66,5
SPE2	119,0	66,7

Commentaires :

Le dispositif du planchonnement modifie légèrement les équilibres présentés au titre 2 chapitre 2.

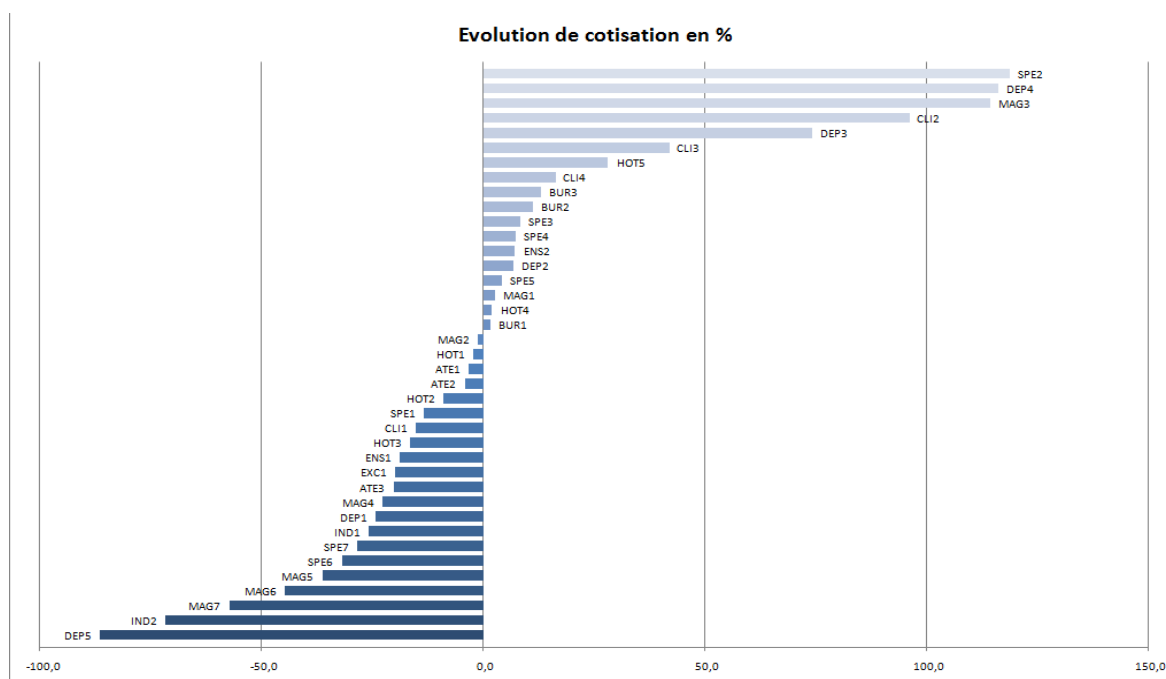
La catégorie SPE2, même si elle reste la plus perdante, voit son augmentation moyenne de cotisation fortement diminuer (66,7 % au lieu de 119 % sans planchonnement).

Les catégories IND2 et MAG7 voient leur diminution moyenne de cotisation fortement diminuer : -66,3 % au lieu de -71,8 % pour la catégorie IND2, -28,6 % au lieu de -57,3 % pour la catégorie MAG7.

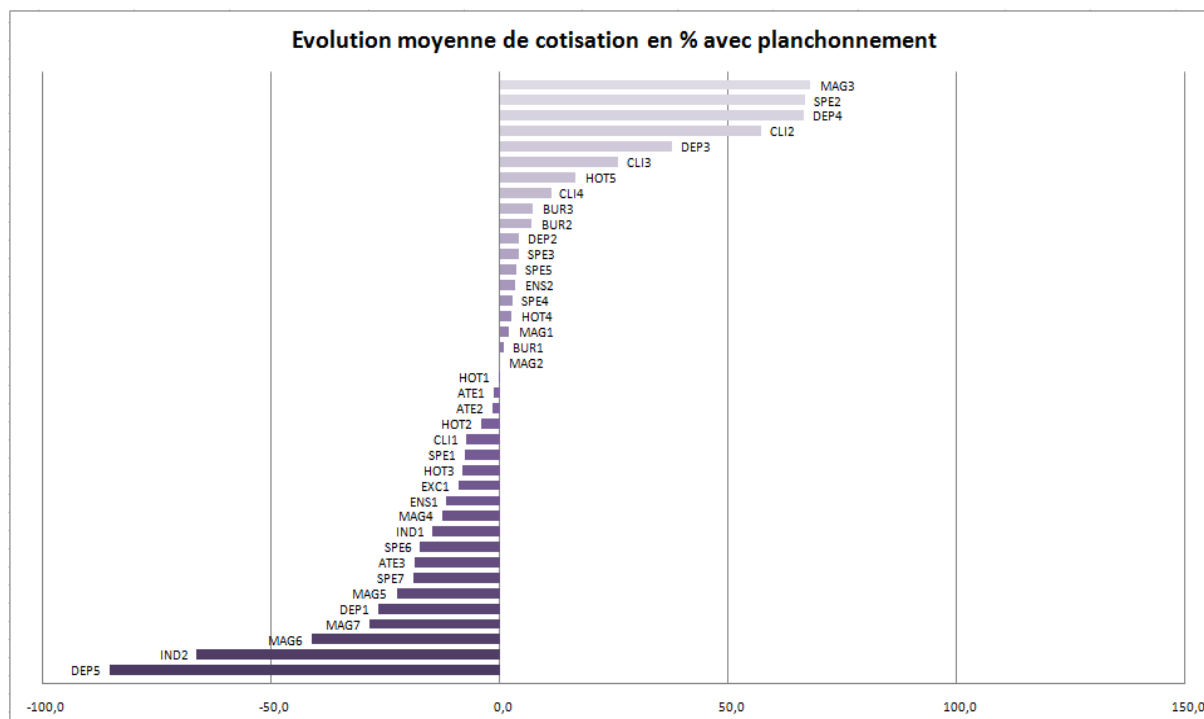
Les graphiques infra illustrent bien le resserrement des effets de la révision via le dispositif du planchonnement.

Illustrations graphiques

Sans planchonnement



Avec planchonnement



d) Zoom sur les résultats des catégories du sous-groupe MAG

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population du sous-groupe (en %)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en%)	<i>Pour mémoire : évolution de cotisation moyenne sans planchonnement (en%)</i>
MAG1	10 048	79,4	2,1	47,2	52,8	2,6
MAG2	1 103	8,7	0,0	43,2	56,8	-1,1
MAG3	596	4,7	67,9	95,3	4,7	114,5
MAG4	707	5,6	-12,5	32,8	67,2	-22,6
MAG5	67	0,5	-22,6	20,9	79,1	-36,3
MAG6	135	1,1	-41,2	24,4	75,6	-44,7
MAG7	1	0,0	-28,6	0,0	100,0	-57,3
TOTAL MAG	12 657	100,0	-3,0	47,9	52,1	-5,5

On constate que le dispositif tasse de manière sensible la forte augmentation moyenne de la catégorie MAG3 (95,3 % au lieu de 114,5 % sans planchonnement).

Dans le même temps, les fortes diminutions de cotisations moyennes (MAG6 et MAG5) sont estompées. De même pour MAG7, même si le constat repose sur un unique local.

PARIS (75)

a) Présentation des résultats toutes catégories de locaux confondues

De manière assez atypique par rapport aux autres départements étudiés et au niveau national, le dispositif de planchonnement ne modifie pas la proportion de gagnants et perdants sur Paris. Il y a uniquement 155 locaux qui passent de « perdants » à « gagnants ».

Nombre de locaux	Total des locaux dont la cotisation augmente (en nombre)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en nombre)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en %)
151 848	87 213	57,4	64 635	42,6

b) Présentation des résultats par sous-groupe

Sous-groupe	Evolution moyenne de cotisation (en %) sans planchonnement	Evolution moyenne de cotisation (en %) avec planchonnement	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population totale (en %)
Locaux exceptionnels (EXC)	-49,8	-24,9	2	0,0
Etablissements industriels n'étant pas évalués selon la méthode comptable (IND)	-39,7	-32,7	17	0,0
Bureaux et locaux divers assimilables (BUR)	-13,0	-8,2	51 364	33,8
Ateliers et autres locaux assimilables (ATE)	-0,1	-0,4	6 194	4,1
Hôtels et locaux assimilables (HOT)	9,4	7,7	4 013	2,6
Lieux de dépôt ou de stockage et parcs de stationnement (DEP)	16,1	4,2	25 148	16,6
Etablissements de spectacles, de sports et loisirs et autres locaux assimilables (SPE)	17,8	10,4	1 296	0,9
Magasins et lieux de vente (MAG)	22,5	15,1	61 483	40,5
Cliniques et établissements du secteur sanitaire et social (CLI)	36,9	24,6	996	0,7
Etablissements d'enseignement et locaux assimilables (ENS)	51,7	32,7	1 335	0,9
TOTAL			151 848	100,0

Commentaire : là encore le planchonnement maintient l'équilibre général entre les sous-groupes, mais vient « tasser » les effets de transferts :

- en limitant fortement les plus fortes variations à la hausse : ENS et CLI (et MAG dans une moindre mesure),
- en limitant dans le même temps les plus fortes baisses : EXC et IND.

c) Présentation par catégorie

Tableau de synthèse

Catégorie	Evolution moyenne de cotisation (en %) sans planchonnement	Evolution moyenne de cotisation (en %) avec planchonnement
MAG7	-67,8	-62,0
EXC1	-49,8	-24,9
ATE3	-49,6	-24,8
IND1	-39,7	-32,7
CLI4	-29,0	-13,6
BUR2	-19,2	-11,8
MAG5	-9,8	-3,4
ATE1	-9,6	-7,1
HOT1	-8,4	-3,1
BUR1	-6,7	-4,5
SPE6	-3,0	-0,9
SPE1	-0,6	-3,0
BUR3	6,1	2,4
ATE2	10,9	7,2
DEP2	13,1	6,7
SPE3	14,9	9,8
DEP4	15,3	1,9
DEP3	15,9	-5,4
MAG4	16,2	11,6
MAG6	17,6	5,1
MAG2	21,1	10,3
HOT3	22,6	13,5
CLI1	24,6	17,2
MAG1	27,3	18,0
ENS2	27,6	17,7
DEP1	27,7	19,0
CLI2	29,2	19,0
HOT2	34,3	22,5
DEP5	41,0	26,7
HOT5	44,0	29,5
SPE2	49,9	33,0
HOT4	60,8	39,7
SPE7	66,6	44,9
ENS1	82,6	51,9
MAG3	105,3	67,9
CLI3	153,4	99,0

Commentaires :

Le dispositif du planchonnement modifie légèrement les équilibres présentés au titre 2 chapitre 2.

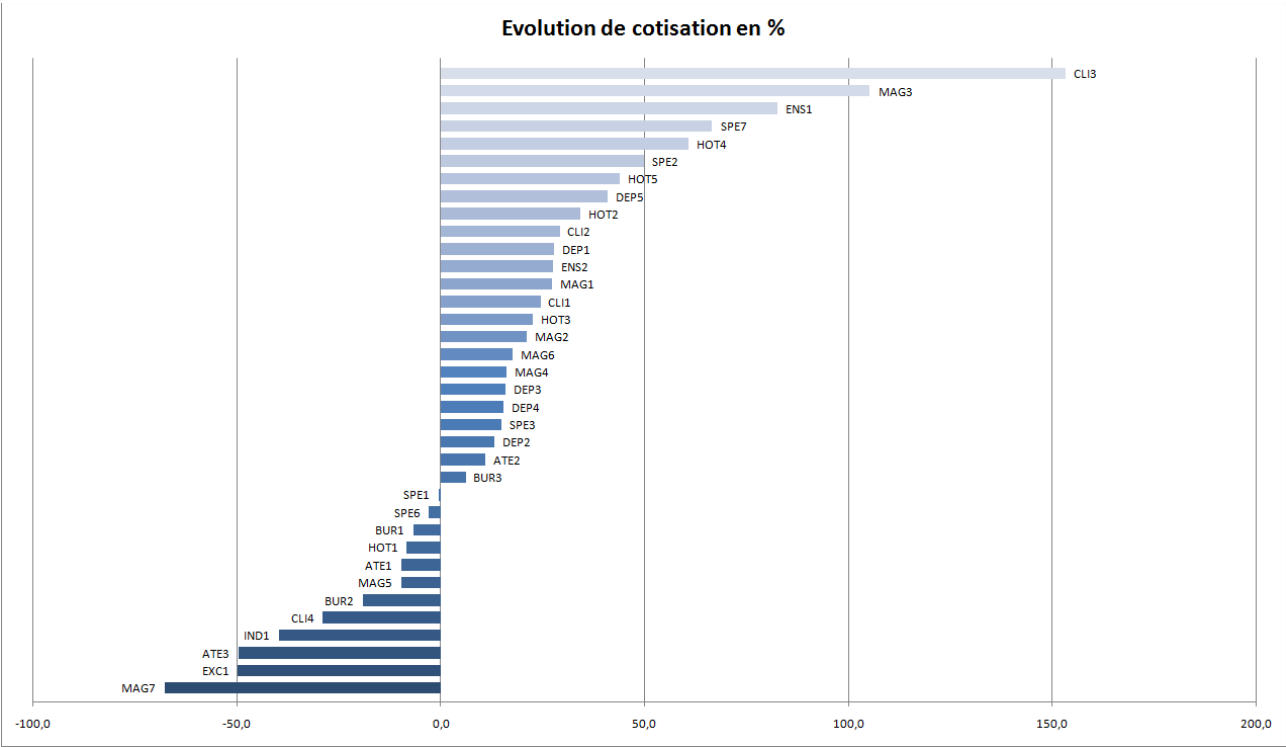
La catégorie CLI3, même si elle reste la plus perdante, voit son augmentation moyenne de cotisation fortement diminuer (99 % au lieu de 153,4 % sans planchonnement).

Les catégories EXC1 et ATE3 voient leur diminution moyenne de cotisation fortement diminuer : -24,9 % au lieu de -49,8 % pour la catégorie EXC1, -24,8 % au lieu de -49,6 % pour la catégorie ATE3.

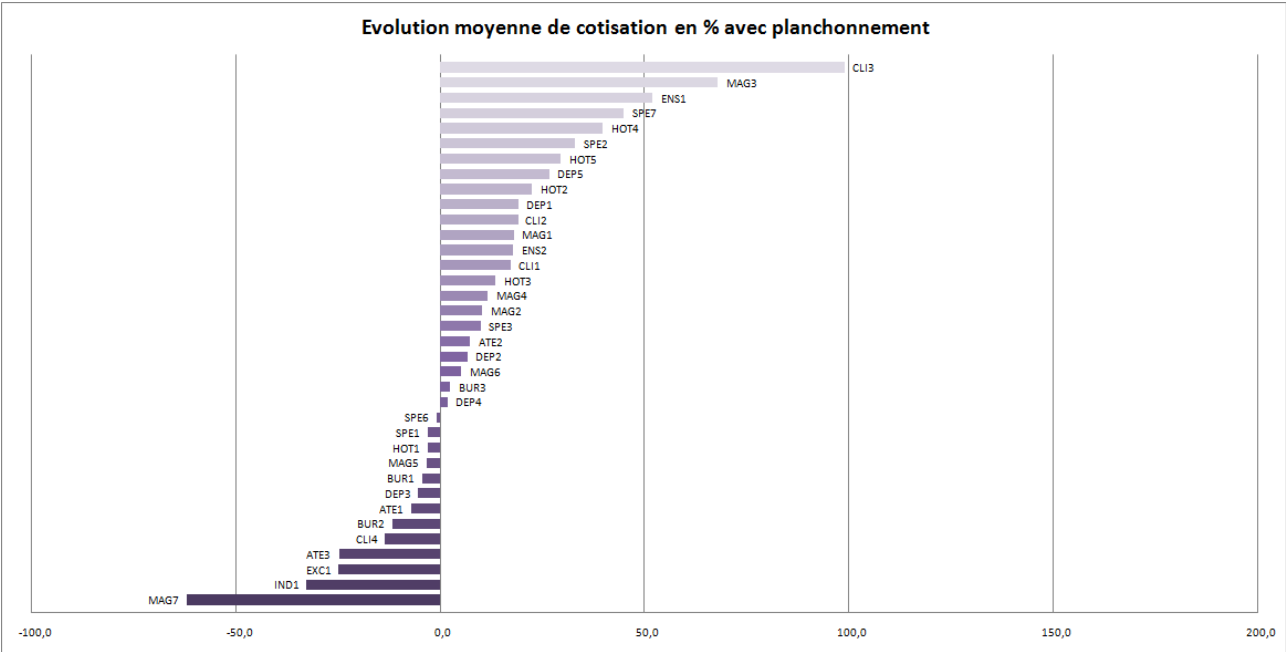
Les graphiques infra illustrent bien le resserrement des effets de la révision via le dispositif du planchonnement.

Illustrations graphiques

Sans planchonnement



Avec planchonnement



d) Zoom sur les résultats des catégories du sous-groupe MAG

Catégorie	Nombre de locaux	Poids des locaux dans la population du sous-groupe (en %)	Evolution moyenne de cotisation (en %)	Total des locaux dont la cotisation augmente (en %)	Total des locaux dont la cotisation baisse (en%)	<i>Pour mémoire : évolution de cotisation moyenne (en%) sans planchonnement</i>
MAG1	55 834	90,8	18,0	70,3	29,7	27,3
MAG2	2 988	4,9	10,3	66,9	33,1	21,1
MAG3	1 174	1,9	67,9	94,3	5,7	105,3
MAG4	1 235	2,0	11,6	59,4	40,6	16,2
MAG5	86	0,1	-3,4	46,5	53,5	-9,8
MAG6	105	0,2	5,1	38,1	61,9	17,6
MAG7	61	0,1	-62,0	8,2	91,8	-67,8
TOTAL MAG	61 483	100,0	15,1	70,2	29,8	22,5

On constate que le dispositif tasse là encore la forte augmentation moyenne de la catégorie MAG3 (67,9 % au lieu de 105,3 % sans planchonnement).

Toutefois, s'agissant des autres catégories du sous-groupe, l'effet du planchonnement mesuré en moyenne sur l'ensemble de la catégorie est moins criant.

SECTION 2 – Un système d'abattement de la surface du local pour certaines catégories

Il est constaté, notamment sur des catégories qui regroupent des locaux hétérogènes c'est à dire qui regroupe à la fois des locaux de faible surface principale et des locaux dont la surface principale est très importante, une pénalisation des locaux à grande surface liée à l'application d'un tarif unique. L'exemple caractéristique de cette difficulté est la **catégorie SPE2**, qui regroupe des installations sportives allant de la salle de gym de 100 m² au parc accrobranche de plusieurs hectares.

Pour éviter l'effet fortement pénalisant sur les locaux dont la surface principale est importante, un dispositif d'abattement sur les grandes surfaces pourrait être envisagé, c'est-à-dire qu'au-delà d'une certaine valeur de surface principale celle-ci bénéficierait d'un abattement.

Exemple : pour les SPE2, pour les locaux dont la surface principale est supérieure à 1000 m², un abattement de 0,5 serait appliqué à la surface principale.

La proposition visant à subordonner l'application de cet abattement à délibération des collectivités locales ne saurait être retenue.

Une analyse approfondie de l'impact de la révision en fonction de l'importance relative de la surface des locaux sera conduite en 2016. Si des défauts dans la méthodologie retenue pour l'évaluation sont vérifiés, des pistes d'amélioration tel un abattement seront proposées.

SECTION 3 – Revoir l'amplitude de valeurs possibles pour les coefficients de localisation

Aujourd'hui, l'article 34 permet de minorer ou majorer les tarifs pour tenir compte de la situation géographique des parcelles d'assise au sein du secteur d'évaluation, avec des valeurs possibles de 0,85 ou 0,90, 1,10 ou 1,15.

Cette amplitude de plus ou moins 15 % maximum est parfois jugée trop faible pour tenir compte de la spécificité des loyers de certaines parcelles par rapport à la moyenne du secteur dont elles relèvent.

Aussi il pourrait être envisagé d'offrir une amplitude plus large, avec des valeurs supplémentaires qui seraient offertes, par exemple 0,7 pour les minorations (et par symétrie 1,3 pour les majorations). Les simulations en 2016 permettront de tester la pertinence de cette proposition et les valeurs qui pourraient être retenues.

Cette mesure suppose de prévoir au niveau des textes, un nouveau passage devant les commissions départementales (éventuellement articulées avec les commissions locales) car la fixation des coefficients de localisation est aujourd'hui réservée à ces commissions.

Il semblerait inopportun d'appliquer ces changements de manière unilatérale.

CHAPITRE III - Les simplifications du dispositif existant

Le dispositif actuel pourrait faire l'objet d'une simplification visant à alléger les travaux inhérents à la révision et apporter une lisibilité importante quant à l'assiette des impôts directs locaux.

En effet, en l'état actuel des textes, les locaux professionnels entrant dans le champ de la révision peuvent être concernés par une imposition à la TH. Dans les faits, ces situations sont marginales en volume (cf. périmètre des locaux entrant dans le champ des simulations TH réalisées dans le présent rapport, titre 2 chapitre III).

Cette situation d'imposition à la TH de certaines personnes morales pour des locaux professionnels qu'elles occupent constitue intrinsèquement une exception difficilement compréhensible :

- la TH est traditionnellement perçue comme un impôt « ménages » concernant les particuliers, pour des locaux affectés à l'habitation comme son nom l'indique. L'occupation des professionnels dans le cadre de l'exercice de leur activité relève en toute logique de la CFE. Ainsi, la taxation de personnes morales pour l'occupation de locaux professionnels à la TH est d'une part, mal comprise et, d'autre part, assez peu justifiable ;

- en gestion, cette exception pour un très faible volume de redevables concernés induit une complexité élevée. De manière assez évidente, il convient de signaler que la gestion de ces situations particulières n'est dès lors pas toujours bien maîtrisée par les services de la DGFIP, et force est de constater que la qualité de l'assiette de ces impositions n'est vraisemblablement pas toujours au rendez-vous.

En outre, cette situation induit, pour la seule présence de cette très faible enveloppe de situations, l'intégration de la taxe d'habitation parmi les impôts impactés par la révision, rendant nécessaire l'ensemble des aménagements induits par la révision (application de la neutralisation, du lissage...).

Aussi, à des fins de simplification et de clarification du périmètre des impôts directs locaux, et simultanément afin de limiter les conséquences de la révision, il est proposé de supprimer l'imposition à la TH des personnes morales pour des locaux professionnels et de basculer ces situations d'occupation sur une imposition à la CFE.

TITRE 5 – LES ANNEXES

LISTE DES ANNEXES

ANNEXE 1 : les textes de référence de la RVLLP

- les articles de loi ;
- les décrets d'application ;
- les arrêtés ministériels et délibérations CNIL

ANNEXE 2 : les commissions départementales

- **FICHE 1** : la composition des Commissions Départementales des Valeurs Locatives des Locaux Professionnels ;
- **FICHE 2** : la composition des Commissions Départementales des Impôts Directs Locaux ;
- **FICHE 3** : les modalités de désignation des commissions départementales – Désignation d'office ;
- **FICHE 4** : les différents modèles de procès-verbaux ;
- **FICHE 5** : les dates de détermination des nouveaux paramètres d'évaluation des locaux professionnels par les directions ;
- **FICHE 6** : les supports de communication

ANNEXE 3 : exemples de nouveaux paramètres d'évaluations

- **FICHE 1** : la sectorisation ;
- **FICHE 2** : la grille tarifaire ;
- **FICHE 3** : les coefficients de localisation

ANNEXE 4 : les commissions locales (CCID et CIID)

- **FICHE 1** : la composition et le rôle des commissions locales dans le cadre de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels ;
- **FICHE 2** : la fiche récapitulative du taux de réponse des commissions locales ;
- **FICHE 3** : les supports de communication

ANNEXE 5 : informations sur la sectorisation et les grilles tarifaires validées par les commissions

- **FICHE 1** : les modalités de calcul du coefficient de neutralisation en matière de taxe foncière ;
- **FICHE 2** : les modalités de calcul du coefficient de neutralisation en matière de cotisation foncière des entreprises

ANNEXE 6 : étude sur les modalités de calcul du coefficient de neutralisation

- **FICHE 1** : zoom sur les 350 000 locaux enregistrant des hausses de cotisation supérieures à 100 %