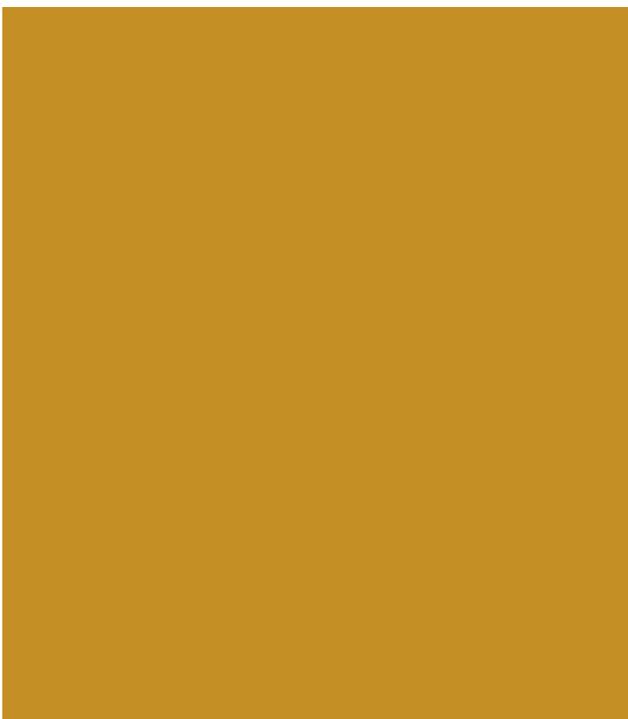


EXPERIMENTATION
REVISION DES VALEURS LOCATIVES
DES LOCAUX D'HABITATION

Article 74 de la loi n°2013-1279 du 29 décembre 2013 de finances rectificative pour 2013

Rapport - Partie 2

**Simulations relatives aux nouvelles
modalités de détermination des valeurs
locatives et aux impacts de la réforme**



Introduction

L'article 74 de la loi n°2013-1279 du 29 décembre 2013 de finances rectificative pour 2013 (annexe 0-1) prévoit la mise en œuvre en 2015 d'une expérimentation de la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation et des locaux servant à l'exercice d'une activité salariée à domicile et la remise d'un rapport au Parlement sur l'expérimentation menée au 30 septembre 2015.

Cette expérimentation s'est déroulée dans cinq départements représentatifs de la diversité des territoires français qui ont, ainsi que le prévoit la loi, été désignés par arrêté du ministre chargé du budget le 18 décembre 2014. Les 5 départements retenus sont les suivants : la Charente-Maritime, le Nord, l'Orne, Paris et le Val-de-Marne.

Le premier volet du rapport a été remis au Ministre en janvier 2016¹ et s'attache à décrire la campagne déclarative qui s'est déroulée au premier semestre 2015 dans ces 5 départements test.

Le présent document constitue le second volet du rapport et détaille les simulations qui ont été réalisées à partir de l'exploitation des informations collectées pendant cette campagne déclarative.

Outre une présentation des nouvelles modalités de détermination des valeurs locatives des locaux d'habitation, ce rapport retrace les conséquences de cette révision des valeurs locatives pour les contribuables, les collectivités territoriales et l'État. Ce rapport permet de prendre la mesure, **pour la seule taxe foncière sur les propriétés bâties** :

- des transferts de fiscalité entre les catégories de locaux ;
- de l'impact de la révision sur le potentiel fiscal des collectivités territoriales.

En revanche, il n'étudie pas les impacts pour les autres impôts (la taxe d'habitation notamment), ni les effets de la réforme en matière de répartition des dotations de l'État, ni les effets de la réforme sur les instruments de péréquation. En effet, la complexité des calculs sur la taxe d'habitation (qui nécessitent la prise en compte de facteurs personnalisés tels que les revenus ou la composition du foyer fiscal ainsi que des mécanismes d'abattement à variantes multiples laissées au libre choix des collectivités) et les mécanismes de péréquation nécessitent de stabiliser en amont de toute simulation les différentes hypothèses formulées dans le présent rapport.

S'agissant des immeubles d'habitations à loyer modéré attribuées sous condition de ressources, d'une part, et des habitations louées sous le régime de la [loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948](#) (annexe 0-3) portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement, d'autre part, le rapport présente des simulations reposant, notamment, sur les deux hypothèses suivantes :

- application à ces locaux des mêmes tarifs que ceux appliqués aux autres locaux (**scénario 1**),
- application pour ces locaux de secteurs d'évaluation et de tarifs propres adaptés à leurs spécificités (**scénario 2**).

L'article 74 de la LFR 2013 ne prévoit pas à ce stade les conditions et le calendrier d'une éventuelle généralisation de la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation et renvoie à une future loi qui s'appuiera sur le présent rapport et celui établi en matière de révision des valeurs locatives des locaux professionnels.

1 La remise tardive et morcelée du rapport est directement liée aux travaux complémentaires de simulation qui ont dû être menés par la DGFIP dans le courant de l'été 2015 sur les impacts de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels.

SOMMAIRE

Introduction page 2

TITRE 1 – Caractéristiques du parc des locaux d'habitation et options prises dans le cadre des simulations page 7

Chapitre 1 – Caractéristiques du parc des locaux d'habitation

Section 1 – Définition et volumétrie des locaux d'habitation page 8

Section 2 – Modalités de détermination des valeurs locatives des locaux d'habitation page 9

Chapitre 2 – Les options prises dans le cadre des simulations

Section 1 – Les options prises pour déterminer les nouveaux paramètres départementaux d'évaluation page 11

Sous-section 1 – La détermination des secteurs locatifs homogènes page 13

Sous-section 2 – Le rattachement de chaque territoire à un des secteurs locatifs homogènes page 30

Sous-section 3 – Le calcul des tarifs pour chaque catégorie de locaux au sein de chaque secteur page 41

Section 2 – Les options prises pour simuler les impacts de la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation page 87

Sous-section 1 – La qualité des données individuelles révisées déclarées par les propriétaires bailleurs page 87

Sous-section 2 – Précisions méthodologiques page 103

Sous-section 3 – La prise en compte de l'état d'entretien des locaux page 105

TITRE 2 – Impacts de la RVLLH vision usagers page 109

Chapitre 1 – Les nouvelles valeurs locatives

Section 1 – Présentation des nouvelles valeurs locatives dans le scénario 1

Sous-section 1 – Les nouvelles valeurs locatives tous départements confondus dans le scénario 1 page 110

Sous-section 2 – Les nouvelles valeurs locatives par département d'expérimentation dans le scénario 1 page 120

Section 2 – Présentation des nouvelles valeurs locatives dans le scénario 2

Sous-section 1 – Les nouvelles valeurs locatives tous départements confondus dans le scénario 2 page 157

Sous-section 2 – Les nouvelles valeurs locatives par département d'expérimentation dans le scénario 2	page 164
Chapitre 2 – Les impacts « théoriques » des nouveaux paramètres d'évaluation des locaux d'habitation – HYPOTHESE 1	
Section 1 – Présentation globale des impacts « théoriques » - Hypothèse 1 - sur les 5 départements	page 192
Sous-section 1 – Impacts « théoriques » du scénario 1 – Hypothèse 1 – sur les 5 départements	page 193
Sous-section 2 – Impacts « théoriques » du scénario 2 – Hypothèse 1 – sur les 5 départements	page 204
Section 2 – Présentation des impacts « théoriques » - Hypothèse 1 - par département d'expérimentation	page 215
Charente-Maritime	page 215
Nord	page 232
Orne	page 249
Paris	page 265
Val-de-Marne	page 277
Chapitre 3 – Les impacts « réels » des nouveaux paramètres d'évaluation des locaux d'habitation – Hypothèses 2 et 3	
Section 1 – Présentation des impacts « réels » de la réforme, avec rebasage des taux d'imposition, sans neutralisation (hypothèse 2) des locaux hors champ des révisions	page 294
Sous-section 1 – Impacts « réels » du scénario 1 – Hypothèse 2 – présentés sur les 5 départements	page 297
Sous-section 2 – Impacts « réels » du scénario 2 – Hypothèse 2 – présentés sur les 5 départements	page 312
Sous-section 3 – Impacts « réels » sur les 5 départements – Synthèse de la déclinaison des scénarii 1 et 2 en hypothèse 2	page 326
Section 2 – Présentation des impacts « réels » de la réforme, avec rebasage des taux d'imposition et avec neutralisation des locaux hors champ des révisions - hypothèse 3	page 339
Sous-section 1 – Impacts « réels » du scénario 1 – Hypothèse 3 – présentés sur les 5 départements	page 340
Sous-section 2 – Impacts « réels » du scénario 2 – Hypothèse 3 – présentés sur les 5 départements	page 356
TITRE 3 – Impacts de la RVLLH vision collectivités territoriales	page 367
Chapitre 1 – Les impacts sur les ressources des collectivités territoriales en hypothèse 2	
Section 1 – Présentation des impacts en scénario 1 – hypothèse 2	page 369

Sous-section 1 – Présentation des impacts de manière globalisée sur les 5 départements - scénario 1 hypothèse 2	page 369
Sous-section 2 – Présentation des impacts par département - scénario 1 hypothèse 2	page 371
Section 2 – Présentation des impacts en scénario 2 – hypothèse 2	page 376
Sous-section 1 – Présentation des impacts de manière globalisée sur les 5 départements - scénario 2 hypothèse 2	page 376
Sous-section 2 – Présentation des impacts par département - scénario 2 hypothèse 2	page 378
Chapitre 2 – Les impacts sur les ressources des collectivités territoriales en hypothèse 3	
Section 1 – Présentation des impacts en scénario 1 – hypothèse 3	page 385
Sous-section 1 – Présentation des impacts de manière globalisée sur les 5 départements - scénario 1 hypothèse 3	page 385
Sous-section 2 – Présentation des impacts par département - scénario 1 hypothèse 3	page 387
Section 2 – Présentation des impacts en scénario 2 – hypothèse 3	page 393
Sous-section 1 – Présentation des impacts de manière globalisée sur les 5 départements - scénario 2 hypothèse 3	page 393
Sous-section 2 – Présentation des impacts par département - scénario 2 hypothèse 3	page 395
TITRE 4 – Conclusion et propositions d'aménagements	page 402
Chapitre 1 – Synthèse des options qui pourraient être retenues dans le cadre d'une généralisation de la RVLLH	
Section 1 – La méthodologie qui pourrait être retenue	page 403
Section 2 – Les mécanismes qui permettraient de rendre la réforme soutenable	page 412
Chapitre 2 – Les modalités pratiques de mise en œuvre de la généralisation de la RVLLH	
Section 1 – AXE n°1 : mise en œuvre de modalités simplifiées de collecte des informations	page 413
Section 2 – AXE n°2 : mise en place d'une comitologie « allégée »	page 416
Section 3 – AXE n°3 : création d'un dispositif de mise à jour permanente reposant à la fois sur les occupants et les propriétaires	page 417
Section 4 – AXE n°4 : améliorer la gestion des annexes aux appartements et maisons, des dépendances isolées et des maisons exceptionnelles	page 417

TITRE 1 – Caractéristiques du parc des locaux
d'habitation et options prises dans le cadre des
simulations

CHAPITRE 1 – Caractéristiques du parc des locaux d'habitation

SECTION 1 – Définition et volumétrie des locaux d'habitation

A – Les locaux d'habitation au regard des autres catégories de locaux

La DGFIP gère environ **50 millions de locaux** qui se décomposent en :

- 46 millions de locaux d'habitation, qui constituent 92 % de l'ensemble des locaux ;
- 3,5 millions de locaux professionnels, soit 7 % de l'ensemble des locaux ;
- 0,5 million de locaux industriels, soit 1 % du total des locaux.

Le groupe des « locaux d'habitation » comprend les locaux affectés à l'habitation (maisons individuelles à usage d'habitation principale ou secondaire, appartements...) et les éléments bâtis situés ou non sur la même unité foncière, qui leur servent de dépendance, comme les garages par exemple.

Au niveau national, les 46 millions de locaux d'habitation représentent :

- 18,9 millions de maisons individuelles (et de leurs annexes),
- 16,2 millions d'appartements (et de leurs annexes),
- et 10,9 millions de dépendances « isolées » c'est-à-dire de locaux identifiés de manière distincte de l'appartement ou de la maison dans la documentation cadastrale actuelle (garages, emplacements de stationnement...).

Ce sont les locaux de ce groupe qui sont visés par l'expérimentation et les simulations décrites dans le présent rapport.

Le groupe des « locaux professionnels » comprend les locaux commerciaux, les locaux affectés à un usage commercial (boutiques, magasins, supermarchés et hypermarchés, ateliers, dépôts...), les bureaux, certains locaux utilisés par les administrations publiques et les organismes publics ou semi-publics, les hôtels, les salles de spectacle et de cinéma, les cliniques, les stades, les parcs de loisirs, les silos, les parking....ainsi que les locaux à usage professionnel (professions libérales).

L'entrée en vigueur de la révision des valeurs locatives des locaux de ce groupe, instaurée en 2010 par l'article 34 de la LFR pour 2010 (annexe 0-2), est en 2017 (article 48 de la LFR pour 2015, annexe 1-1-1).

La DGFIP a utilisé les résultats issus des simulations qui ont été menées à l'été 2015 s'agissant des locaux professionnels pour faire des projections sur les impacts de la réforme (tous locaux confondus) dans le cadre du présent rapport (voir titre 2 chapitres 2 et 3²).

2 Précision : les locaux professionnels évalués par appréciation directe (catégorie EXC 1 de la nomenclature révisée) n'ont pas été pris en compte dans les simulations du présent rapport.

Nota : le groupe des « locaux industriels », qui regroupe 0,5 million de locaux au niveau national, comprend les locaux occupés par des établissements industriels et figurant à l'actif du bilan de leur propriétaire ou de leur exploitant lorsqu'il est soumis au régime réel d'imposition (article 1499 du CGI, annexe 1-1-2).

Les locaux de ce groupe ne sont pas concernés par une révision de leur valeur locative, car ils sont évalués selon la méthode comptable. Cette méthode consiste à appliquer au prix de revient des terrains et constructions inscrits à l'actif du bilan du propriétaire ou de l'exploitant un taux d'intérêt unique pour l'ensemble du territoire, fixé par décret en Conseil d'État. Cette méthode est adaptée à la particularité des établissements industriels pour lesquels il n'existe pas de véritable marché locatif et elle n'est pas déconnectée de la réalité économique : en effet, un établissement industriel cédé aujourd'hui est évalué à partir du prix que son nouveau propriétaire va inscrire à son bilan, c'est-à-dire le prix de cession actuel.

Les projections relatives aux impacts de la réforme (tous locaux confondus) dans le cadre du présent rapport (voir titre 2 chapitre 2 et titre 3) prennent donc en compte les valeurs locatives actuelles des locaux industriels.

Les locaux évalués par barème (article 1501 du CGI, annexe 1-1-3), incluant notamment les postes d'amarrage dans les ports de plaisance ou les autoroutes et les dépendances, sont en nombre réduits à quelques dizaines de milliers. Eux aussi sont exclus d'une révision des valeurs locatives : ils participent aux présentes simulations avec leurs valeurs locatives actuelles.

B – Les particularismes des locaux d'habitation

Les locaux d'habitation sont occupés en grande majorité par leurs propriétaires. Au niveau national, 60 % des locaux d'habitation sont dans ce cas. L'expérimentation prouve toutefois que la collecte des loyers s'avère suffisante (quantitativement et qualitativement) pour ne pas fragiliser la méthodologie déjà utilisée lors de la généralisation de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels même s'il a été nécessaire de l'adapter un peu (cf. chapitre 2 infra).

Les logements à caractère social représentent une part importante des locaux d'habitation, et eu égard aux règles de fixation des loyers pratiqués pour ces logements on ne peut pas considérer qu'ils reflètent réellement la réalité du marché locatif du territoire. À titre d'illustration, dans le cadre de l'expérimentation (c'est-à-dire sur le panel des locaux loués), les logements sociaux représentent 42 % des locaux d'habitation loués dans les 5 départements³.

SECTION 2 – Modalités de détermination des valeurs locatives des locaux d'habitation

A – La méthode actuelle d'évaluation des locaux d'habitation (pour mémoire)

L'évaluation des locaux à usage d'habitation consiste aujourd'hui à classer le local dans une des 8 catégories de la nomenclature fixée par décret⁴, à rattacher ce local à un local de référence existant au sein du territoire communal et à calculer la surface pondérée⁵ du local.

3 **Charente-Maritime** : parc privé : 69 % et logements sociaux : 31 % ; **Nord** : parc privé : 45 % et logements sociaux : 55 % ; **Paris** : parc privé : 71 % et logements sociaux : 29 % ; **Orne** : parc privé : 50 % et logements sociaux : 50 % ; **Val-de-Marne** : parc privé : 45 % et logements sociaux : 55 %.

4 Voir **Annexe 6-1** du rapport 1^{ère} partie.

5 La surface pondérée est calculée en appliquant à la surface réelle du local différents coefficients de pondération destinés à tenir compte de la situation du local, de son entretien et de l'importance de ses pièces puis en ajoutant à cette surface des « équivalences superficielles ».

Voir **Annexe 6-2** du rapport 1^{ère} partie

La valeur locative du local est ensuite obtenue en multipliant la surface pondérée du local par le tarif associé au local de référence représentant la catégorie, choisi au sein des procès verbaux de la commune.

B – La méthode d'évaluation des locaux d'habitation telle que prévue par l'article 74 de la LFR 2013

L'objectif de l'expérimentation est de tester sur 5 départements représentatifs de nouvelles modalités de détermination des valeurs locatives des locaux d'habitation à la date de référence du 1^{er} janvier 2015 et sur la base du marché locatif actuel.

De manière assez analogue au dispositif mis en œuvre pour les locaux professionnels, la loi prévoit que soient institués dans chacun des 5 départements d'expérimentation :

- des secteurs d'évaluation représentant un marché locatif homogène.
- et un tarif au m² fixé pour chaque catégorie de locaux, à partir des loyers constatés dans chaque secteur d'évaluation.

Ces nouveaux paramètres permettront de déterminer la nouvelle valeur locative de chaque local d'habitation : celle-ci sera égale au produit de la nouvelle surface pondérée du local par le tarif au m² de la catégorie et du secteur au sein duquel il se situe.

L'article 74 de la LFR 2013 précise en outre que :

- les locaux d'habitation sont classés dans un des quatre sous-groupes suivants : les maisons individuelles et leurs dépendances, les appartements situés dans les immeubles collectifs et leurs dépendances, les locaux d'habitation qui présentent un caractère exceptionnel et les dépendances isolées.
- au sein des trois premiers sous-groupes (« maison », « appartement », « locaux d'habitation exceptionnels »), les locaux sont classés par catégorie en fonction de leur consistance⁶ et au sein du sous-groupe des dépendances isolées, les locaux sont classés par catégorie en fonction de leur utilisation.

C'est sur la base de ces lignes directrices fixées par la loi que les simulations ont été menées.

Certaines options ont dû être prises pour permettre la déclinaison opérationnelle de ces grands principes c'est-à-dire la détermination de secteurs locatifs homogènes (« sectorisation ») et la constitution d'une grille tarifaire au sein de chaque département (**voir titre 1 chapitre 2**).

⁶ La consistance des propriétés ou fractions de propriété relevant des trois premiers sous-groupes s'entend de la superficie des planchers des locaux clos et couverts, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres, excepté les planchers des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre, majorée de la superficie au sol de leurs dépendances affectées de coefficients.

CHAPITRE 2 – Les options prises dans le cadre des simulations

Les travaux de simulation ont été conduits en trois étapes.

Il a en effet été nécessaire dans une **première étape** de définir la méthodologie relative à la détermination des nouveaux paramètres départementaux d'évaluation (sectorisation et grille tarifaire). Cette méthodologie présente volontairement de grandes similitudes avec celle utilisée pour l'élaboration des paramètres d'évaluation retenus dans le cadre de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels, mais nécessite toutefois certains ajustements du fait du particularisme des locaux d'habitation. Elle pourrait utilement faire l'objet d'une phase de concertation avec les représentants des élus et des propriétaires de locaux d'habitation avant d'être validée (voir titre IV).

Ce n'est qu'une fois ces nouveaux paramètres stabilisés au sein de chaque département, qu'il a été possible, dans une **deuxième étape** de déterminer les nouvelles valeurs locatives révisées, puis dans une **troisième étape** d'évaluer à proprement parler les conséquences de la révision pour les usagers et les collectivités territoriales et l'État.

SECTION 1 – Les options prises pour déterminer les nouveaux paramètres départementaux d'évaluation

Cette première étape a pour objectif, au sein de chacun des 5 départements d'expérimentation, de :

- déterminer le nombre optimal de secteurs d'évaluation représentant un marché locatif homogène,
- rattacher chaque territoire du département (commune ou section cadastrale en cas de découpage infra-communal) à un des secteurs d'évaluation identifiés,
- calculer par suite les tarifs de chaque catégorie de locaux au sein de chaque secteur.

L'ensemble de ces travaux repose exclusivement sur les déclarations souscrites par les propriétaires bailleurs dans le cadre de la campagne déclarative qui s'est déroulée entre mi-février et fin juin 2015.

Important : conformément à ce que prévoit la loi, deux scénarii ont été systématiquement simulés :

- un premier scénario (**scénario 1**), dans lequel les loyers collectés auprès des propriétaires bailleurs de logements à caractère social sont exclus de la détermination des secteurs et tarifs. Une seule sectorisation et une seule grille tarifaire quelle que soit la nature des locaux (logements sociaux ou logements du parc privé) a été déterminée dans ce scénario sur la base des seuls loyers collectés auprès des propriétaires bailleurs des logements du parc privé et sera appliquée pour calculer les valeurs locatives révisées ;
- un deuxième scénario (**scénario 2**), dans lequel les loyers collectés auprès des propriétaires bailleurs de logements à caractère social participeront à l'élaboration d'une sectorisation et d'une grille tarifaire spécifique, différente de celles établies sur la base des informations collectées auprès des seuls propriétaires bailleurs du parc privé. Dans ce

scénario, deux sectorisations et deux grilles tarifaires seront appliquées en fonction de la nature des locaux (logements sociaux ou logements du parc privé).

En amont de l'ensemble des traitements présentés infra, un **certain nombre de filtres** ont été mis en œuvre de manière à assurer dans le panel destiné à établir les nouveaux paramètres départementaux une présence cohérente des informations incontournables (nature du local, loyer, surface notamment).

Ces filtres, qui ont été définis progressivement et de **manière itérative** au vu des premiers résultats constatés, consistent à opérer :

- le renseignement systématique de la nature du local et de la nature de la dépendance dans le cas des dépendances isolées (des règles de gestion ont été définies de manière à déduire cette information sur la base des indications parfois partielles portées par le propriétaire sur sa déclaration et des informations détenues actuellement dans le système d'information de la DGFIP) ;
- le renseignement systématique de l'une des cases logement social « Oui/Non » : des règles de gestion ont été définies de manière à déduire cette information des indications parfois partielles portées par le propriétaire sur sa déclaration : ainsi, par défaut, l'absence d'information au niveau de la rubrique « logement social » a été interprétée comme une appartenance du local au parc privé. A l'inverse, le cochage d'une des sous-rubriques de cette rubrique a été interprétée comme une appartenance du local aux logements sociaux ;
- la non prise en compte du loyer déclaré dans les situations d'occupation partielle ou de locaux indiqué comme non loué par le propriétaire (potentialité trop importante d'une erreur déclarative ou d'un loyer non représentatif du marché locatif) ;
- la rectification des situations où le nombre de pièces et la surface ont été inversés dans la déclaration du propriétaire ;
- le retraitement des valeurs aberrantes de surfaces très élevées, correspondants à des erreurs déclaratives manifestes (exemple : les locaux dont la surface est supérieure à 100 000 m²) ;
- le retraitement des déclarations des dépendances isolées visant à compléter la surface principale grâce aux informations indiquées par le propriétaire dans la rubrique relative aux surfaces annexes. Cette typologie de locaux a en effet été la source de beaucoup d'incompréhension de la part des propriétaires qui ont souvent soit oublié de servir la surface principale privilégiant les lignes relatives aux surfaces annexes, soit indiqué en double la surface déclarée (au niveau de la surface principale puis au niveau de la surface annexe) ;
- le retraitement des loyers déclarés par 5 grands comptes ayant systématiquement multiplié par 100 leur loyer (ces grands comptes ont déclaré par erreur les deux chiffres après la virgule) ;
- l'exclusion du panel des déclarations pour lesquelles le loyer déclaré est supérieur à 3 000 €/m² (département de Paris et du Val-de-Marne) ou supérieur à 1500 €/m² (départements du Nord, de l'Orne et de la Charente-Maritime).

SOUS-SECTION 1 - La détermination des secteurs locatifs homogènes

La détermination des secteurs locatifs homogènes au sein de chaque département est une opération qui consiste à identifier le nombre de secteurs géographiques au sein desquels les loyers sont de niveau comparable.

Pour mener cette opération à bien, il est nécessaire de déterminer préalablement avec précision les différentes catégories de locaux d'habitation.

A – Travaux préalables : la détermination des différentes catégories de locaux d'habitation

L'article 74 stipule que les locaux sont classés en 4 sous-groupes :

- les maisons individuelles et leurs dépendances ;
- les appartements situés dans les immeubles collectifs et leurs dépendances ;
- les locaux d'habitation qui présentent un caractère exceptionnel ;
- les dépendances isolées.

Pour les trois premiers sous-groupes, ce même article stipule que les différentes catégories au sein du sous-groupe sont déterminées en fonction de la consistance, c'est-à-dire en fonction de tranches de surfaces pondérées.

Un travail préalable a donc été mené par la DGFIP afin de déterminer des tranches de surfaces efficaces et par suite, des catégories de locaux d'habitation ayant du sens en terme de représentativité. La granularité des catégories est volontairement très fine dans le cadre de ces simulations, afin de permettre aux lecteurs du rapport d'apprécier plus précisément les différents tarifs issus de la collecte des loyers. Il sera très probablement nécessaire de limiter dans le cadre d'une généralisation le nombre de catégories de manière à rendre ce découpage plus lisible et éviter la multiplication de catégories différentes de manière artificielle (voir titre IV).

L'étude réalisée a montré en revanche qu'il n'y avait pas d'enjeu à créer des catégories spécifiques pour le secteur social, les catégories de locaux d'habitation sont donc les mêmes que ces locaux appartiennent au parc privé ou au parc des logements sociaux.

- À l'issue des travaux d'analyse, s'agissant des **appartements**, ont donc été définies **18 catégories** correspondant aux tranches de surface suivantes :

Catégorie	Tranche de surface
APPARTEMENT 1	Inférieur à 15 m ²
APPARTEMENT 2	De 15 m ² à 19 m ² inclus
APPARTEMENT 3	De 20 m ² à 24 m ² inclus
APPARTEMENT 4	De 25 m ² à 29 m ² inclus
APPARTEMENT 5	De 30 m ² à 34 m ² inclus
APPARTEMENT 6	De 35 m ² à 39 m ² inclus
APPARTEMENT 7	De 40 m ² à 44 m ² inclus
APPARTEMENT 8	De 45 m ² à 49 m ² inclus
APPARTEMENT 9	De 50 m ² à 59 m ² inclus
APPARTEMENT 10	De 60 m ² à 69 m ² inclus
APPARTEMENT 11	De 70 m ² à 79 m ² inclus
APPARTEMENT 12	De 80 m ² à 89 m ² inclus
APPARTEMENT 13	De 90 m ² à 99 m ² inclus
APPARTEMENT 14	De 100 m ² à 109 m ² inclus
APPARTEMENT 15	De 110 m ² à 119 m ² inclus
APPARTEMENT 16	De 120 m ² à 149 m ² inclus
APPARTEMENT 17	De 150 m ² à 199 m ² inclus
APPARTEMENT 18	200 m ² et plus

Remarques : afin de tenir compte de la situation particulière de Paris qui présente une forte concentration de petites surfaces, les premières catégories de locaux qui ont été déterminées sont caractérisées par de très petites surfaces qui n'ont pas forcément vocation à être nombreuses dans les départements moins urbains. A l'inverse, les études ont montré que la volumétrie des très grandes surfaces était faible et qu'il était inutile dès lors de distinguer plus finement les catégories de locaux au-delà de 200 m² (0,25 % des locaux présentent des surfaces comprises entre 200 et 300 m²).

Pour des raisons de lisibilité, l'option n'a pas été prise dans le cadre des présentes simulations de définir un nombre de catégories différent selon les départements.

- S'agissant des **maisons**, ont été définies **16 catégories** correspondant aux tranches de surface suivantes :

Catégorie	Tranche de surface
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²
MAISON 2	De 50 m ² à 64 m ² inclus
MAISON 3	De 65 m ² à 74 m ² inclus
MAISON 4	De 75 m ² à 84 m ² inclus
MAISON 5	De 85 m ² à 89 m ² inclus
MAISON 6	De 90 m ² à 94 m ² inclus
MAISON 7	De 95 m ² à 99 m ² inclus
MAISON 8	De 100 m ² à 109 m ² inclus
MAISON 9	De 110 m ² à 119 m ² inclus
MAISON 10	De 120 m ² à 129 m ² inclus
MAISON 11	De 130 m ² à 139 m ² inclus
MAISON 12	De 140 m ² à 149 m ² inclus
MAISON 13	De 150 m ² à 174 m ² inclus
MAISON 14	De 175 m ² à 199 m ² inclus
MAISON 15	De 200 m ² à 249 m ² inclus
MAISON 16	250 m ² et plus

Remarques : La granularité des très petites surfaces au sein du sous groupe des maisons est assez logiquement moins importante que pour le sous groupe des appartements. Pour autant, comme pour les appartements, il pourra être envisagé dans le cadre d'une généralisation de regrouper certaines catégories de locaux. A ce stade, il n'est pas prévu de créer des catégories différentes d'un département à l'autre.

À l'inverse, les études ont montré au niveau des très grandes surfaces qu'il était nécessaire de faire une distinction entre les surfaces comprises entre 200 et 250 m² et les surfaces supérieures à 250 m². Cette distinction n'est pas tant justifiée par le nombre de locaux de ces deux catégories – qui reste assez faible (moins de 1%) mais plutôt par la nécessité de mettre en place des grilles tarifaires cohérentes et n'appliquant pas des tarifs identiques pour des surfaces comprises entre 200 et 250 m² et pour des surfaces très supérieures à 250 m².

- Pour les **locaux exceptionnels**, compte tenu de leur faible nombre et des surfaces observées, ont été définies seulement deux catégories correspondant aux tranches de surface suivantes :

Catégorie	Tranche de surface
ME 1	Inférieur à 59 m ²
ME 2	60 m ² et plus

Pour le quatrième sous-groupe, 6 catégories avaient été déterminées et identifiées sur la déclaration envoyée aux propriétaires bailleurs en fonction de leur utilisation, c'est-à-dire par type de dépendance :

- garage, box, parking privé ;
- cave, cellier, buanderie ;
- grenier ;
- terrain de tennis ;
- piscine ;
- autres.

À ce stade, les études ont montré qu'il était inutile de démultiplier ces catégories de locaux en fonction de leur surface, les dépendances ayant des caractéristiques suffisamment homogènes.

B – La recherche du nombre optimal de secteurs locatifs homogènes

1 – Les ajustements de méthode liés aux spécificités des locaux d'habitation

Les principes appliqués dans le cadre de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels ont du être légèrement adaptés dans le cadre de l'expérimentation de la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation.

Dans le cadre de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels en effet, la méthode mise en œuvre repose sur les deux principes selon lesquels :

- d'une part, la sectorisation est unique pour l'ensemble des catégories de locaux professionnels d'un département ;
- et d'autre part, la sectorisation est déterminée sur la base de la catégorie de locaux la plus représentée en nombre dans le département (*pour mémoire : il s'agit des magasins de la catégorie MAG1 qui représentent à eux seuls entre 35 et 45 % des locaux de chaque département, loin devant toutes les autres catégories de locaux*).

Ces deux principes ont pour objectif la mise en place d'un nouveau système à la fois compréhensible par les usagers et gérable par l'administration.

Pour autant, dans le cadre de la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation, il a été nécessaire de les décliner un peu différemment pour les raisons suivantes :

- s'agissant de la sectorisation unique pour l'ensemble des catégories de locaux, le **scénario 2** autorise de fait la DGFIP à élaborer deux sectorisations différentes selon la nature des locaux (logement social ou pas) – voir encadré supra en début de chapitre 2.
- s'agissant de la sectorisation fondée sur la catégorie de locaux la plus représentée, force est de constater qu'aucune catégorie de locaux d'habitation n'est à elle seule suffisamment représentative ce qui rend nécessaire l'utilisation de plusieurs catégories de locaux pour établir une sectorisation pertinente.

Il a donc été décidé de retenir dans chaque département la catégorie la plus représentée au sein du sous-groupe MAISON **et** la catégorie la plus représentée au sein du sous-groupe APPARTEMENT⁷ puis, compte tenu de la grande dispersion des catégories de locaux, de

⁷ Cette option peut évidemment faire débat, puisqu'elle consiste à « forcer » la prise en compte d'une catégorie appartenant au sous-groupe des maisons, et ainsi conduire à l'exclusion d'une catégorie appartenant au sous-groupe des appartements qui serait davantage représentée (ce cas de figure se présente par exemple à Paris). Toutefois, une sectorisation reposant exclusivement sur un seul sous-groupe pouvant être considéré comme non représentative de la diversité de l'habitat, il a été jugé préférable de tenir compte systématiquement des observations des deux sous-groupes les plus représentés en matière d'habitation.

compléter ces deux catégories par les catégories suivantes les plus représentées parmi les sous-groupes MAISON et APPARTEMENT, en les sélectionnant par représentativité décroissante, jusqu'à atteindre le seuil de représentativité fixé à 40 % minimum. Il a en effet été constaté dans le cadre de la révision des locaux professionnels que les locaux les plus représentés et sur lesquels repose la sectorisation représentait systématiquement 40 % des locaux professionnels. Par similitude, l'option a été prise de fixer un seuil identique puisqu'il s'est avéré pertinent pour élaborer la sectorisation dans le cadre de la révision des locaux professionnels.

Les résultats précis de la mise en œuvre de cette règle au sein de chaque département sont présentés infra.

2 – Les résultats de la sectorisation dans chacun des 5 départements

Dans la méthode retenue, c'est la dispersion des loyers des locaux les plus représentés dans chaque département qui permet de définir le nombre de secteurs locatifs homogènes à retenir et les intervalles de tarifs associés à chacun d'eux. C'est-à-dire que l'on étudie plus précisément les loyers moyens communaux correspondant aux catégories de locaux les plus représentées (sélection des N catégories correspondant à 40 % des locaux d'habitation).

Pour assurer une représentativité correcte au sein de chaque secteur d'évaluation, il a été décidé - à l'instar de ce qui a été mis en œuvre dans le cadre de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels - de ne créer un secteur que s'il représentait un nombre suffisant de locaux (c'est-à-dire au moins 10 % des locaux des catégories considérées comme les plus représentées).

En synthèse, l'application de cette méthode de sectorisation aboutit à :

- pour le scénario 1 (sectorisation unique basée sur l'observation des seuls loyers du parc privé) : à la création de 6 secteurs locatifs homogènes dans les départements de l'Orne et du Nord et de 7 secteurs dans les départements de Charente-Maritime, de Paris et celui du Val-de-Marne.

- pour le scénario 2 (sectorisation spécifique aux logements sociaux) : à la création de 4 secteurs locatifs homogènes dans le département du Nord, de 5 secteurs dans le département de l'Orne et de 6 secteurs locatifs homogènes dans les départements de Charente-Maritime, de Paris et celui du Val-de-Marne.

Important :

Les résultats présentés infra illustrent le fait que :

- les catégories de locaux d'habitation retenues pour établir la sectorisation ne sont pas les mêmes d'un département à l'autre, ce qui permet de mieux prendre en compte les spécificités de l'habitat de chaque département ;
- à l'intérieur d'un même département, les catégories de locaux d'habitation retenues pour établir la sectorisation ne sont pas les mêmes selon qu'il s'agit de locaux appartenant au parc privé ou de logements sociaux, ce qui influence le nombre de secteurs locatifs identifiés dans chacun des deux scénarii.

a) Département de Charente-Maritime (17)

- **les catégories retenues pour réaliser la sectorisation**

Catégories retenues pour les logements appartenant au parc privé : 8 catégories retenues totalisant **41,16 %** du nombre total des locaux.

Catégories retenues	Libellé
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²
APPART 7	40 m ² à 44 m ²
APPART 9	50 m ² à 59 m ²
APPART 10	60 m ² à 69 m ²

Commentaire : dans ce département, les catégories les plus représentées sont sans surprise les maisons. Les appartements les plus représentés sont ceux qui présentent une superficie moyenne.

Pour information : tableau récapitulatif du poids de chaque catégorie (en jaune et orange, les catégories retenues pour réaliser la sectorisation)

Maisons individuelles et leurs annexes			
Catégorie	Libellé	Nombre de locaux	% des locaux
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	1 958	3,64
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	2 510	4,67
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	2 381	4,43
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	3 170	5,89
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	1 900	3,53
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	2 209	4,11
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	2 099	3,9
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	3 448	6,41
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	2 201	4,09
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	1 542	2,87
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	1 039	1,93
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	724	1,35
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	943	1,75
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	455	0,85
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	333	0,62
MAISON 16	250 m ² et plus	171	0,32
TOTAL		27 083	50,36

Appartements et leurs annexes			
Catégorie	Libellé	Nombre de locaux	% des locaux
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	164	0,3
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	689	1,28
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	1 711	3,18
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	1 843	3,43
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	2 040	3,79
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	2 148	3,99
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	2 316	4,3
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	2 150	4
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	3 272	6,08
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	2 837	5,27
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	2 084	3,87
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	1 202	2,23
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	638	1,19
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	369	0,69
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	203	0,38
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	262	0,49
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	100	0,19
APPART 18	200 m ² et plus	58	0,11
TOTAL		24 086	44,77

Catégories retenues pour les logements sociaux : 3 catégories totalisant 44,51 % du nombre total des locaux.

Catégories retenues	Libellé
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²
APPART 10	60 m ² à 69 m ²
APPART 11	70 m ² à 79 m ²

Commentaires : seule une partie des catégories utilisées pour la sectorisation des logements du secteur privé, sert aussi à la sectorisation des logements sociaux.

Pour information : tableau récapitulatif du poids de chaque catégorie (en jaune et orange, les catégories retenues pour réaliser la sectorisation)

Maisons individuelles et leurs annexes			
Catégorie	Libellé	Nombre de locaux	% des locaux
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	435	1,83
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	846	3,55
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	1 485	6,23
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	1 568	6,58
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	542	2,28
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	366	1,54
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	262	1,1
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	220	0,92
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	74	0,31
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	53	0,22
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	33	0,14
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	30	0,13
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	32	0,13
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	11	0,05
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	5	0,02
MAISON 16	250 m ² et plus	3	0,01
TOTAL		5 965	25,04

Appartements et leurs annexes			
Catégorie	Libellé	Nombre de locaux	% des locaux
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	2	0,01
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	78	0,33
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	63	0,26
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	210	0,88
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	422	1,77
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	357	1,5
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	630	2,64
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	1 374	5,77
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	2 597	10,9
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	5 167	21,69
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	3 869	16,24
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	1 446	6,07
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	772	3,24
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	249	1,05
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	29	0,12
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	11	0,05
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	2	0,01
APPART 18	200 m ² et plus	3	0,01
TOTAL		17 281	72,54

- le nombre de secteurs retenu :

Nombre de secteurs retenu pour les logements du parc privé : 7 secteurs

Détail :

Numéro du secteur	Bornes de loyers du secteur
Secteur 1	Inférieur à 66.85 €/m ²
Secteur 2	De 66.85 à 85.95 €/m ²
Secteur 3	De 85.95 à 95.5 €/m ²
Secteur 4	De 95.5 à 105.05 €/m ²
Secteur 5	De 105.05 à 114.6 €/m ²
Secteur 6	De 114.6 à 133.7 €/m ²
Secteur 7	Supérieur à 133.7 €/m ²

À noter : les intervalles de loyers indiqués dans les présents tableaux correspondent aux loyers moyens communaux des locaux appartenant aux catégories retenues pour la sectorisation.

Nombre de secteurs retenu pour les logements sociaux : 6 secteurs

Détail :

Numéro du secteur	Bornes de loyers du secteur
Secteur 1	Inférieur à 48.72 €/m2
Secteur 2	De 48.72 à 54.81 €/m2
Secteur 3	De 54.81 à 60.9 €/m2
Secteur 4	De 60.9 à 66.99 €/m2
Secteur 5	De 66.99 à 73.08 €/m2
Secteur 6	Supérieur à 73.08 €/m2

Commentaires : les bornes de loyer des secteurs de la sectorisation des logements sociaux sont plus faibles que celles de la sectorisation des logements du parc privé. Les secteurs les plus élevés des logements sociaux recoupent les secteurs les moins élevés des logements du parc privé.

b) Département du Nord (59)

- les catégories retenues pour réaliser la sectorisation

Catégories retenues pour les logements du parc privé : 8 catégories retenues totalisant **40,13 %** du nombre total des locaux.

Catégories retenues	Libellé
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²
APPART 5	30 m ² à 34 m ²
APPART 6	35 m ² à 39 m ²
APPART 7	40 m ² à 44 m ²
APPART 8	45 m ² à 49 m ²
APPART 9	50 m ² à 59 m ²
APPART 10	60 m ² à 69 m ²
APPART 11	70 m ² à 79 m ²

Contrairement au département de la Charente-Maritime, la sectorisation du département du Nord repose principalement sur des catégories du sous groupe des appartements

Pour information : tableau récapitulatif du poids de chaque catégorie (en jaune et orange, les catégories retenues pour réaliser la sectorisation)

Maisons individuelles et leurs annexes			
Catégorie	Libellé	Nombre de locaux	% des locaux
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	3 608	2,04
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	5 205	2,94
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	5 452	3,08
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	6 980	3,95
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	3 540	2
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	4 240	2,4
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	3 489	1,97
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	6 104	3,45
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	4 271	2,42
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	3 102	1,75
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	2 134	1,21
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	1 411	0,8
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	2 077	1,18
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	951	0,54
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	700	0,4
MAISON 16	250 m ² et plus	454	0,26
TOTAL		53 718	30,39

Appartements et leurs annexes			
Catégorie	Libellé	Nombre de locaux	% des locaux
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	2 719	1,54
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	6 021	3,41
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	6 027	3,41
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	6 411	3,63
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	7 456	4,22
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	7 093	4,01
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	7 879	4,46
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	8 737	4,94
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	14 314	8,1
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	10 443	5,91
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	8 031	4,54
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	4 351	2,46
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	2 363	1,34
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	1 453	0,82
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	721	0,41
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	863	0,49
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	329	0,19
APPART 18	200 m ² et plus	143	0,08
TOTAL		95 354	53,96

- **Catégories retenues pour les logements sociaux** : 4 catégories totalisant 44,72 % du nombre total des locaux.

Catégories retenues	Libellé
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²
APPART 9	50 m ² à 59 m ²
APPART 10	60 m ² à 69 m ²
APPART 11	70 m ² à 79 m ²

Commentaires : seule une partie des catégories utilisées pour la sectorisation des logements du secteur privé, sert aussi à la sectorisation des logements sociaux.

Pour information : tableau récapitulatif du poids de chaque catégorie (en jaune et orange, les catégories retenues pour réaliser la sectorisation)

Maisons individuelles et leurs annexes			
Catégorie	Libellé	Nombre de locaux	% des locaux
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	4 132	2,19
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	9 059	4,79
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	10 514	5,56
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	11 719	6,2
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	6 786	3,59
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	6 321	3,34
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	4 220	2,23
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	5 439	2,88
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	2 770	1,47
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	1 095	0,58
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	671	0,36
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	260	0,14
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	240	0,13
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	45	0,02
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	14	0,01
MAISON 16	250 m ² et plus	4	0,01
TOTAL		63 289	33,5

Appartements et leurs annexes			
Catégorie	Libellé	Nombre de locaux	% des locaux
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	41	0,02
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	189	0,1
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	779	0,41
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	973	0,51
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	2 294	1,21
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	3 196	1,69
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	4 602	2,43
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	9 907	5,24
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	22 144	11,72
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	28 643	15,16
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	21 996	11,64
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	12 057	6,38
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	4 282	2,27
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	2 280	1,21
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	1 471	0,78
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	1 198	0,63
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	20	0,01
APPART 18	200 m ² et plus	2	0,01
TOTAL		116 074	61,42

- **Nombre de secteurs retenu :**

Nombre de secteurs retenu pour les logements du parc privé : 6

Détail :

Numéro du secteur	Bornes de loyers du secteur
Secteur 1	Inférieur à 85.68 €/m ²
Secteur 2	De 85.68 à 110.16 €/m ²
Secteur 3	De 110.16 à 122.4 €/m ²
Secteur 4	De 122.4 à 134.64 €/m ²
Secteur 5	De 134.64 à 146.88 €/m ²
Secteur 6	Supérieur à 146.88 €/m ²

A noter : les intervalles de loyers indiqués dans les présents tableaux correspondent aux loyers moyens communaux des locaux appartenant aux catégories retenues pour la sectorisation.

Nombre de secteurs retenu pour les logements sociaux : 4

Détail :

Numéro du secteur	Bornes de loyers du secteur
Secteur 1	Inférieur à 58.95 €/m ²
Secteur 2	De 58.95 à 65.5 €/m ²
Secteur 3	De 65.5 à 72.05 €/m ²
Secteur 4	Supérieur à 72.05 €/m ²

Commentaires : les bornes de loyer des secteurs de la sectorisation des logements sociaux sont plus faibles que celles de la sectorisation des logements du parc privé. Les secteurs les plus élevés des logements sociaux sont inférieurs aux secteurs les moins élevés des logements du parc privé.

c) Département de l'Orne (61)

- **Catégories retenues :**

Catégories retenues pour les logements du parc privé : 8 catégories totalisant **43,04 %** du nombre total des locaux.

Catégories retenues	Libellé
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²
APPART 8	45 m ² à 49 m ²
APPART 9	50 m ² à 59 m ²
APPART 10	60 m ² à 69 m ²

Les maisons sont les catégories les plus représentées dans le département de l'Orne.

Pour information : tableau récapitulatif du poids de chaque catégorie (en jaune et orange, les catégories retenues pour réaliser la sectorisation)

Maisons individuelles et leurs annexes			
Catégorie	Libellé	Nombre de locaux	% des locaux
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	724	3,91
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	1 086	5,87
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	938	5,07
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	1 267	6,85
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	599	3,24
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	744	4,02
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	627	3,39
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	1 026	5,55
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	721	3,9
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	516	2,79
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	440	2,38
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	304	1,64
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	410	2,22
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	226	1,22
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	122	0,66
MAISON 16	250 m ² et plus	80	0,43
TOTAL		9 830	53,14

Appartements et leurs annexes			
Catégorie	Libellé	Nombre de locaux	% des locaux
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	79	0,43
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	195	1,05
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	324	1,75
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	439	2,37
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	636	3,44
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	607	3,28
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	554	3
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	758	4,1
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	1 189	6,43
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	953	5,15
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	552	2,98
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	317	1,71
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	223	1,21
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	129	0,7
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	58	0,31
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	88	0,48
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	49	0,26
APPART 18	200 m ² et plus	20	0,11
TOTAL		7 170	38,76

Catégories retenues pour les logements sociaux : 3 catégories totalisant 40,97 % du nombre total des locaux.

Catégories retenues	Libellé
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²
APPART 9	50 m ² à 59 m ²
APPART 10	60 m ² à 69 m ²

Les catégories sur lesquelles la sectorisation des logements sociaux repose sont moins nombreuses mais communes en partie à celles retenues pour la sectorisation des logements du parc privé.

Pour information : tableau récapitulatif du poids de chaque catégorie (en jaune et orange, les catégories retenues pour réaliser la sectorisation)

Maisons individuelles et leurs annexes			
Catégorie	Libellé	Nombre de locaux	% des locaux
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	135	0,74
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	477	2,62
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	666	3,66
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	1 548	8,5
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	769	4,22
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	774	4,25
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	448	2,46
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	552	3,03
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	183	1
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	52	0,29
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	49	0,27
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	14	0,08
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	15	0,08
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	5	0,03
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	2	0,01
MAISON 16	250 m ² et plus	-	0
TOTAL		5 689	31,24

Appartements et leurs annexes			
Catégorie	Libellé	Nombre de locaux	% des locaux
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	1	0,01
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	148	0,81
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	81	0,44
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	180	0,99
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	310	1,7
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	245	1,34
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	415	2,28
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	1 152	6,32
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	2 515	13,81
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	3 400	18,66
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	1 648	9,05
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	756	4,15
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	339	1,86
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	61	0,33
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	15	0,08
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	8	0,04
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	3	0,02
APPART 18	200 m ² et plus	-	0
TOTAL		11 277	61,89

- **Nombre de secteurs retenu :**

Nombre de secteurs retenu pour les logements du parc privé : 6

Détail :

Numéro du secteur	Bornes de loyers du secteur
Secteur 1	Inférieur à 50.89 €/m ²
Secteur 2	De 50.89 à 65.43 €/m ²
Secteur 3	De 65.43 à 72.7 €/m ²
Secteur 4	De 72.7 à 79.97 €/m ²
Secteur 5	De 79.97 à 87.24 €/m ²
Secteur 6	Supérieur à 87.24 €/m ²

A noter : les intervalles de loyers indiqués dans les présents tableaux correspondent aux loyers moyens communaux des locaux appartenant aux catégories retenues pour la sectorisation.

Nombre de secteurs retenu pour les logements sociaux : 5

Détail :

Numéro du secteur	Bornes de loyers du secteur
Secteur 1	Inférieur à 48.51 €/m ²
Secteur 2	De 48.51 à 53.9 €/m ²
Secteur 3	De 53.9 à 59.29 €/m ²
Secteur 4	De 59.29 à 64.68 €/m ²
Secteur 5	Supérieur à 64.68 €/m ²

Commentaires : les bornes de loyer des secteurs de la sectorisation des logements sociaux sont plus faibles que celles de la sectorisation des logements du parc privé. Les secteurs les plus élevés des logements sociaux recoupent les secteurs les moins élevés des logements du parc privé.

d) Département de Paris (75)

- **Catégories retenues** :

Catégories retenues pour les logements du parc privé : 6 catégories retenues totalisant **45,24 %** du nombre total des locaux.

Catégories retenues	Libellé
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²
APPART 3	20 m ² à 24 m ²
APPART 4	25 m ² à 29 m ²
APPART 5	30 m ² à 34 m ²
APPART 6	35 m ² à 39 m ²
APPART 9	50 m ² à 59 m ²

Sans surprise, les catégories de locaux sur laquelle repose la sectorisation sont majoritairement les appartements.

Pour information : tableau récapitulatif du poids de chaque catégorie (en jaune et orange, les catégories retenues pour réaliser la sectorisation)

Maisons individuelles et leurs annexes			
Catégorie	Libellé	Nombre de locaux	% des locaux
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	810	0,21
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	125	0,03
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	71	0,02
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	50	0,01
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	23	0,01
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	29	0,01
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	15	0,01
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	47	0,01
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	43	0,01
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	29	0,01
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	17	0,01
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	19	0,01
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	31	0,01
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	13	0,01
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	15	0,01
MAISON 16	250 m ² et plus	42	0,01
TOTAL		1 379	0,39

Appartements et leurs annexes			
Catégorie	Libellé	Nombre de locaux	% des locaux
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	23 028	6,1
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	29 172	7,73
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	30 801	8,16
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	37 296	9,88
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	36 323	9,63
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	29 644	7,86
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	25 307	6,71
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	21 278	5,64
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	35 861	9,5
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	22 676	6,01
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	16 313	4,32
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	12 005	3,18
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	7 917	2,1
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	5 230	1,39
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	3 491	0,93
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	5 185	1,37
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	2 837	0,75
APPART 18	200 m ² et plus	1 536	0,41
TOTAL		345 900	91,67

Catégories retenues pour les logements sociaux : 4 catégories totalisant **41,74 %** du nombre total des locaux.

Catégories retenues	Libellé
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²
APPART 9	50 m ² à 59 m ²
APPART 10	60 m ² à 69 m ²
APPART 11	70 m ² à 79 m ²

Pour information : tableau récapitulatif du poids de chaque catégorie (en jaune et orange, les catégories retenues pour réaliser la sectorisation)

À noter : contrairement à ce qui est observé dans les départements plus ruraux, les caractéristiques des catégories retenues pour la sectorisation des logements sociaux sont différentes (surfaces plus importantes) de celles des catégories retenues pour la sectorisation des logements du parc privé (surfaces plus faibles).

Maisons individuelles et leurs annexes			
Catégorie	Libellé	Nombre de locaux	% des locaux
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	42	0,03
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	23	0,02
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	2	0,01
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	2	0,01
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	-	0
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	-	0
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	2	0,01
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	15	0,01
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	6	0,01
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	2	0,01
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	7	0,01
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	-	0
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	-	0
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	-	0
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	-	0
MAISON 16	250 m ² et plus	-	0
TOTAL		101	0,12

Appartements et leurs annexes			
Catégorie	Libellé	Nombre de locaux	% des locaux
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	1 020	0,67
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	2 071	1,35
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	2 798	1,83
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	6 111	3,99
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	8 437	5,51
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	12 965	8,47
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	9 644	6,3
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	12 491	8,16
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	24 509	16,01
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	23 754	15,52
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	15 579	10,18
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	11 587	7,57
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	5 038	3,29
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	2 502	1,63
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	951	0,62
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	685	0,45
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	144	0,09
APPART 18	200 m ² et plus	13	0,01
TOTAL		140 299	91,65

- Nombre de secteurs retenu :

Nombre de secteurs retenu pour les logements du parc privé : 7

Détail :

Numéro du secteur	Bornes de loyers du secteur
Secteur 1	Inférieur à 168.18 €/m ²
Secteur 2	De 168.18 à 224.24 €/m ²
Secteur 3	De 224.24 à 280.3 €/m ²
Secteur 4	De 280.3 à 308.33 €/m ²
Secteur 5	De 308.33 à 336.36 €/m ²
Secteur 6	De 336.36 à 392.42 €/m ²
Secteur 7	Supérieur à 392.42 €/m ²

À noter : les intervalles de loyers indiqués dans les présents tableaux correspondent aux loyers moyens communaux des locaux appartenant aux catégories retenues pour la sectorisation.

Nombre de secteurs retenu pour les logements sociaux : 6

Détail :

Numéro du secteur	Bornes de loyers du secteur
Secteur 1	Inférieur à 58.66 €/m2
Secteur 2	De 58.66 à 75.42 €/m2
Secteur 3	De 75.42 à 83.8 €/m2
Secteur 4	De 83.8 à 92.18 €/m2
Secteur 5	De 92.18 à 108.94 €/m2
Secteur 6	Supérieur à 108.94 €/m2

Commentaires : les bornes de loyer des secteurs de la sectorisation des logements sociaux sont plus faibles que celles de la sectorisation des logements du parc privé. Les secteurs les plus élevés des logements sociaux sont inférieurs aux secteurs les moins élevés des logements du parc privé.

e) Département du Val-de-Marne (94)

- **Catégories retenues :**

Catégories retenues pour les logements du parc privé : 6 catégories retenues totalisant **44,35 %** du nombre total des locaux.

Catégories retenues	Libellé
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²
APPART 5	30 m ² à 34 m ²
APPART 7	40 m ² à 44 m ²
APPART 9	50 m ² à 59 m ²
APPART 10	60 m ² à 69 m ²
APPART 11	70 m ² à 79 m ²

Comme pour Paris, les appartements sont plus représentés que les maisons.

Pour information : tableau récapitulatif du poids de chaque catégorie (en jaune et orange, les catégories retenues pour réaliser la sectorisation)

Maisons individuelles et leurs annexes			
Catégorie	Libellé	Nombre de locaux	% des locaux
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	1 061	1,02
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	625	0,6
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	440	0,42
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	444	0,43
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	194	0,19
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	205	0,2
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	201	0,19
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	304	0,29
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	240	0,23
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	191	0,18
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	140	0,13
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	100	0,1
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	187	0,18
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	100	0,1
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	88	0,08
MAISON 16	250 m ² et plus	44	0,04
TOTAL		4 564	4,38

Appartements et leurs annexes			
Catégorie	Libellé	Nombre de locaux	% des locaux
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	1 352	1,3
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	3 831	3,68
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	4 818	4,62
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	6 927	6,65
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	7 787	7,47
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	6 649	6,38
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	7 367	7,07
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	6 807	6,53
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	11 954	11,47
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	10 988	10,55
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	7 049	6,77
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	3 590	3,45
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	1 626	1,56
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	769	0,74
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	331	0,32
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	264	0,25
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	80	0,08
APPART 18	200 m ² et plus	59	0,06
TOTAL		82 248	78,95

- **Catégories retenues pour les logements sociaux** : 4 catégories totalisant 47,19 % du nombre total des locaux.

Catégories retenues	Libellé
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²
APPART 9	50 m ² à 59 m ²
APPART 10	60 m ² à 69 m ²
APPART 12	80 m ² à 89 m ²

Pour information : tableau récapitulatif du poids de chaque catégorie (en jaune et orange, les catégories retenues pour réaliser la sectorisation)

Maisons individuelles et leurs annexes			
Catégorie	Libellé	Nombre de locaux	% des locaux
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	87	0,07
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	165	0,14
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	193	0,16
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	296	0,24
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	122	0,1
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	76	0,06
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	124	0,1
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	97	0,08
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	39	0,03
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	27	0,02
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	8	0,01
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	14	0,01
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	11	0,01
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	1	0,01
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	5	0,01
MAISON 16	250 m ² et plus	-	0
TOTAL		1 265	1,05

Appartements et leurs annexes			
Catégorie	Libellé	Nombre de locaux	% des locaux
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	1 062	0,88
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	1 136	0,94
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	1 783	1,47
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	1 746	1,44
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	2 806	2,32
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	3 984	3,29
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	5 354	4,43
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	7 731	6,39
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	17 911	14,81
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	21 631	17,88
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	15 592	12,89
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	17 244	14,26
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	4 060	3,36
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	1 932	1,6
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	1 271	1,05
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	932	0,77
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	88	0,07
APPART 18	200 m ² et plus	3	0
TOTAL		106 266	87,85

- **Nombre de secteurs retenu :**

Nombre de secteurs retenu pour le parc privé : 7

Détail :

Numéro du secteur	Bornes de loyers du secteur
Secteur 1	Inférieur à 100.08 €/m ²
Secteur 2	De 100.08 à 133.44 €/m ²
Secteur 3	De 133.44 à 166.8 €/m ²
Secteur 4	De 166.8 à 183.48 €/m ²
Secteur 5	De 183.48 à 200.16 €/m ²
Secteur 6	De 200.16 à 233.52 €/m ²
Secteur 7	Supérieur à 233.52 €/m ²

À noter : les intervalles de loyers indiqués dans les présents tableaux correspondent aux loyers moyens communaux des locaux appartenant aux catégories retenues pour la sectorisation.

Nombre de secteurs retenu pour les logements sociaux : 6

Détail :

Numéro du secteur	Bornes de loyers du secteur
Secteur 1	Inférieur à 58.96 €/m ²
Secteur 2	De 58.96 à 66.33 €/m ²
Secteur 3	De 66.33 à 73.7 €/m ²
Secteur 4	De 73.7 à 81.07 €/m ²
Secteur 5	De 81.07 à 95.81 €/m ²
Secteur 6	Supérieur à 95.81 €/m ²

Commentaires : les bornes de loyers des secteurs de la sectorisation des logements sociaux sont plus faibles que celles de la sectorisation des logements du parc privé. Les secteurs les plus élevés des logements sociaux sont inférieurs aux secteurs les moins élevés des logements du parc privé.

SOUS-SECTION 2 – Le rattachement de chaque territoire à un des secteurs locatifs homogènes

Cette étape consiste à étudier dans chaque département la situation des loyers des locaux les plus représentés (ou considérés comme tels) afin d'en connaître la dispersion.

Les règles qui ont été suivies pour rattacher les communes aux différents secteurs dans le cadre de la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation sont sensiblement les mêmes que celles mises en œuvre dans le cadre de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels :

- les communes ont été classées au sein d'un même secteur locatif homogène lorsque le nombre de locaux des catégories les plus représentées était inférieur à 140 ou lorsque ce nombre est supérieur à 140 mais que les loyers sont considérés comme homogènes⁸ ;
- les communes sont découpées en plusieurs secteurs locatifs (découpage dit « infra » qui revient à attribuer un secteur locatif à chaque section cadastrale) lorsque le nombre de locaux des catégories les plus représentées est supérieur à 140 et que les loyers observés ne sont pas homogènes⁸.

En pratique, certaines communes (ou sections cadastrales) ne comportent pas de locaux appartenant aux catégories les plus représentées (ou en comportent un nombre « insuffisant » : moins de 2).

Comme il est indispensable de rattacher chaque commune (ou chaque section de commune) à un secteur locatif, ces cas ont été traités par la méthode dite de la « capillarité ». Cette méthode permet d'affecter un secteur locatif à une commune (ou à une section cadastrale), sur la base du classement des différentes communes (ou sections cadastrales) limitrophes, en pondérant le secteur de rattachement de chaque commune (ou section cadastrale) contiguë par la longueur de sa frontière partagée avec la commune (ou la section) à classer.

Cette méthode, utilisée dans le cadre de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels (RVLLP) et qui a fait ses preuves, permet d'extrapoler la classification des

⁸ Les loyers sont considérés homogènes si et seulement si au moins 75 % des locaux des catégories retenues comme les plus représentées ont un loyer au m² pondéré individuel qui ne s'éloigne pas du loyer moyen au m² communal de plus ou moins 20 %.

communes (ou sections cadastrales de communes) comportant des locaux à celles des territoires alentours et qui n'en comportent pas. Il est toutefois important de souligner que cette méthode automatique pouvant aboutir à des résultats parfois contre-intuitifs, il sera indispensable de les faire examiner de manière détaillée (à l'instar de ce qui a été fait pour les locaux professionnels) par des commissions composées de représentants des élus et des propriétaires de locaux d'habitation (voir titre IV).

PRECISIONS :

- À l'issue de cette opération, on constate - à l'instar de la sectorisation retenue dans le cadre de la RVLLP - qu'un secteur locatif homogène donné peut être constitué de différentes zones géographiques non contiguës, car c'est l'homogénéité du niveau de loyers qui caractérise un secteur et non pas l'unité géographique (voir les différentes cartes infra) ;

- compte tenu des différences importantes entre les bornes de loyers de la sectorisation issue de l'observation des loyers des locaux appartenant au parc privé et les bornes de loyers de la sectorisation issue de l'observation des loyers des logements sociaux, la représentation graphique des deux sectorisations ont systématiquement été réalisées sur des gammes de couleurs distinctes. La représentation cartographique issue de l'observation des loyers des logements sociaux est présentée dans l'annexe 1-2-1.

REMARQUES IMPORTANTES :

Avant présentation des résultats, l'attention du lecteur est appelée sur un point important.

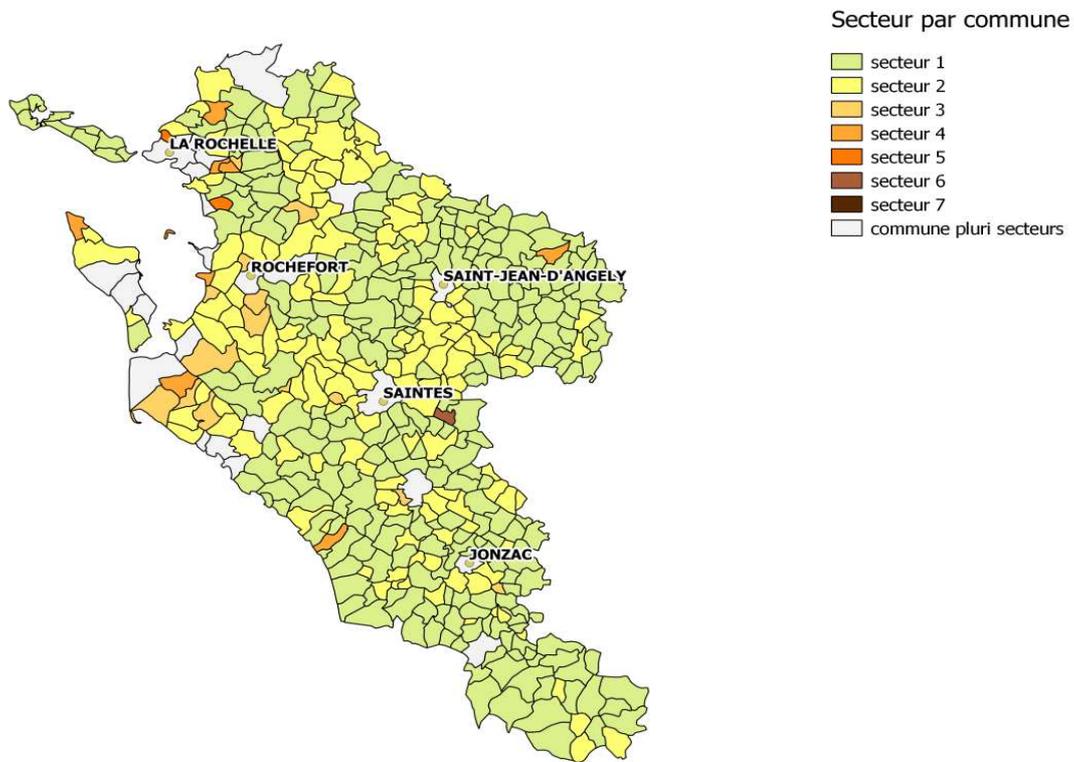
Les résultats présentés dans la présente sous-section correspondent à une application purement mathématique de la méthodologie décrite ci-avant. Aucune correction n'a été apportée à la restitution directement issue des traitements automatisés tels que décrits. Il paraît évident que certaines corrections s'avéreraient opportunes : en particulier les effets du dispositif de la capillarité rendent manifestement nécessaire, à l'instar de ce qui a été fait dans le cadre de la généralisation de la RVLLP, une phase de correction en fonction de la réalité du tissu local – le cas échéant dans le cadre de la comitologie à mettre en œuvre (cf. titre 4).

Aussi, et notamment dans le cas d'un découpage infra-communal fin comme pour Paris, il convient de ne pas s'arrêter à la sectorisation retenue pour tel ou tel cas particulier, mais d'adopter une approche plutôt globale pour la lecture de ces travaux.

Cette remarque concerne tout à la fois le nombre de secteurs et le rattachement des territoires aux secteurs d'évaluation.

A – Présentation de la sectorisation en Charente-Maritime

1 – La sectorisation des locaux d'habitation appartenant au parc privé

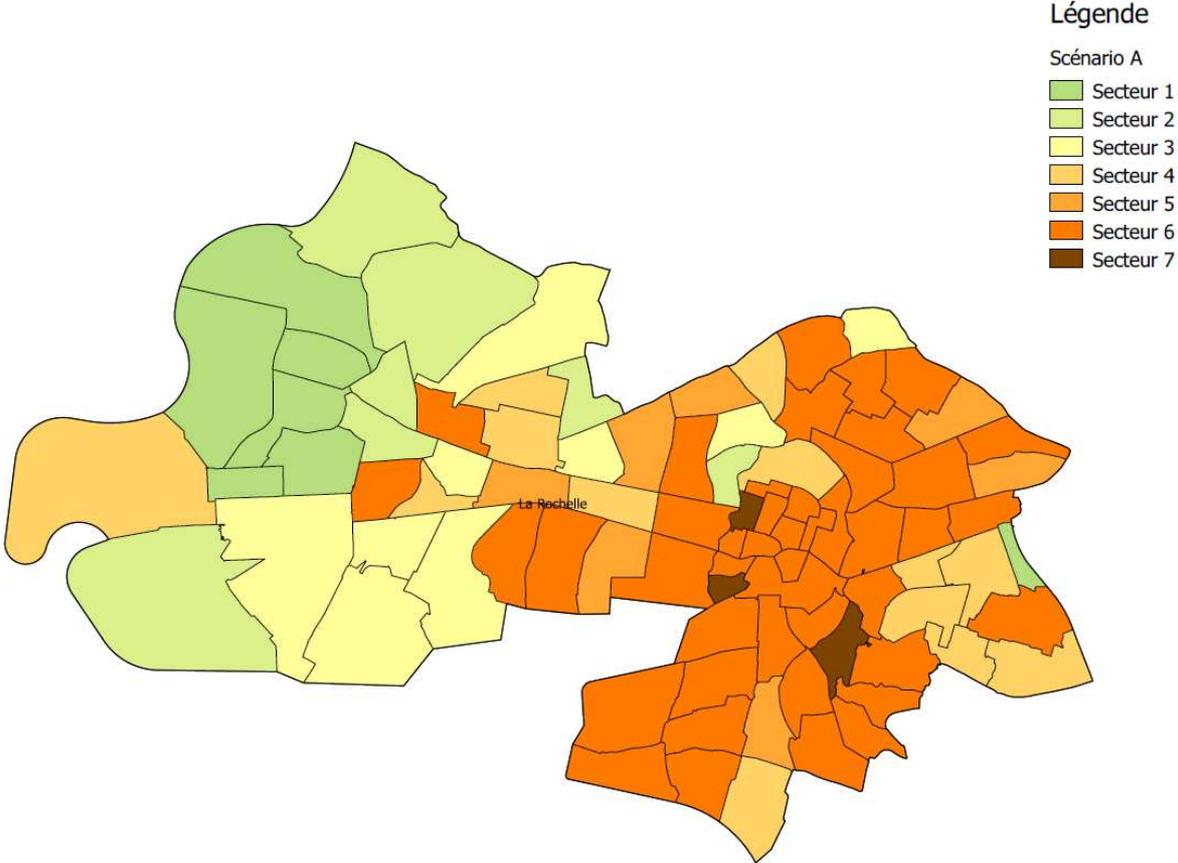


Commentaires :

Nombre de communes appartenant à un seul secteur : 447

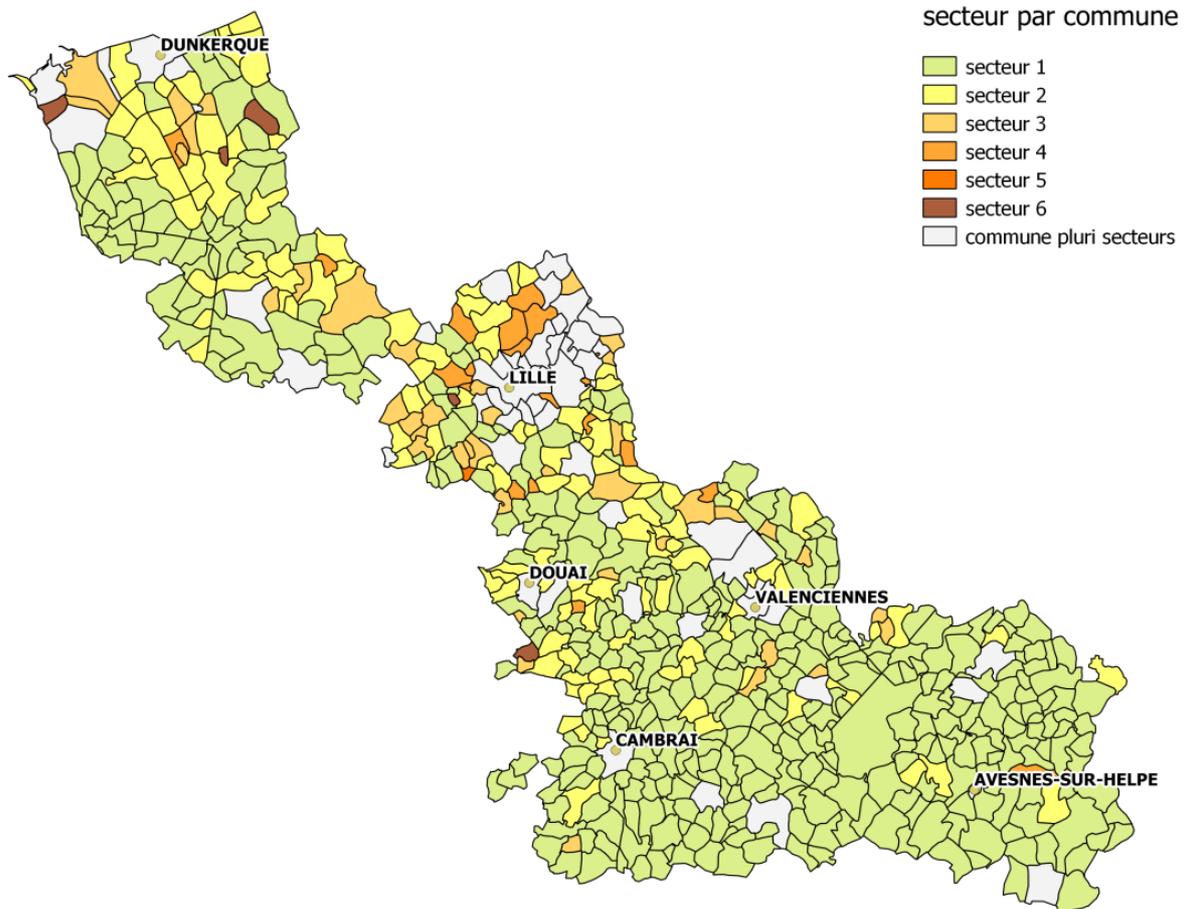
Nombre de communes sous-sectorisées : 25 (dont Rochefort, La Rochelle, Royan, St-Jean-d'Angély et Saintes)

Exemple de La Rochelle :



B – Présentation de la sectorisation dans le Nord

1 – La sectorisation des locaux d'habitation appartenant au parc privé

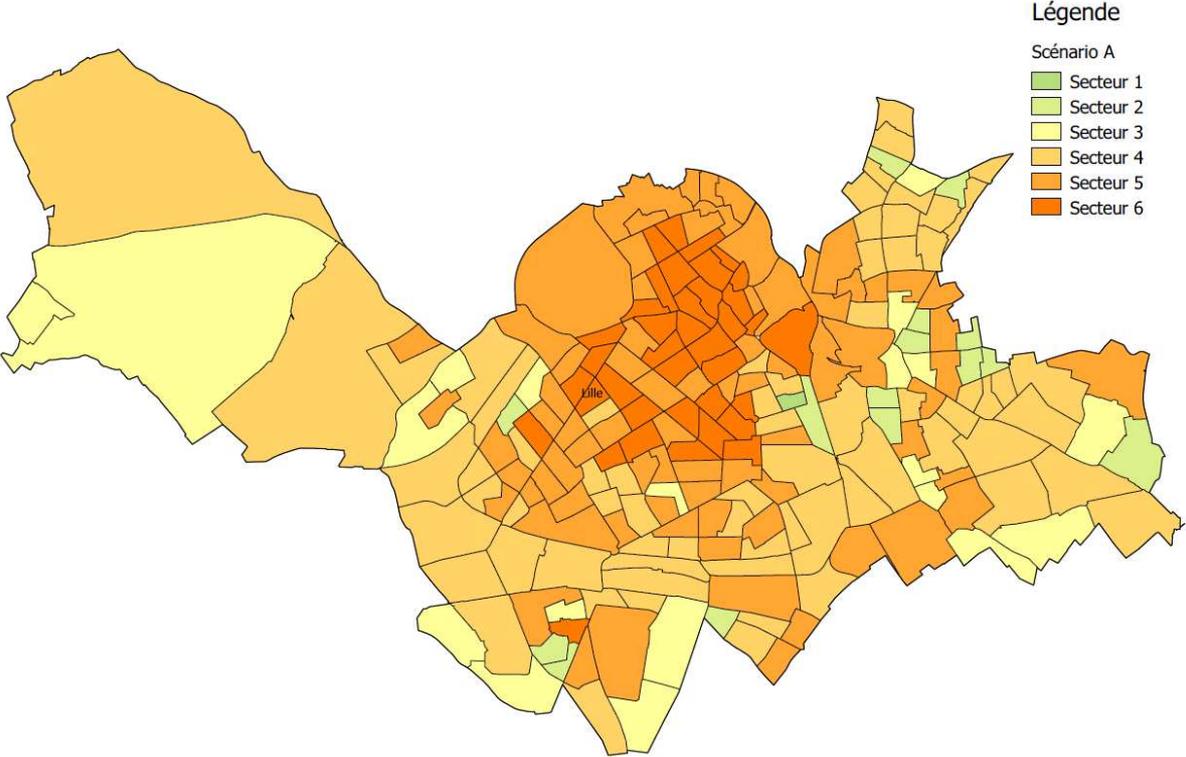


Commentaires :

Nombre de communes appartenant à un seul secteur : 597

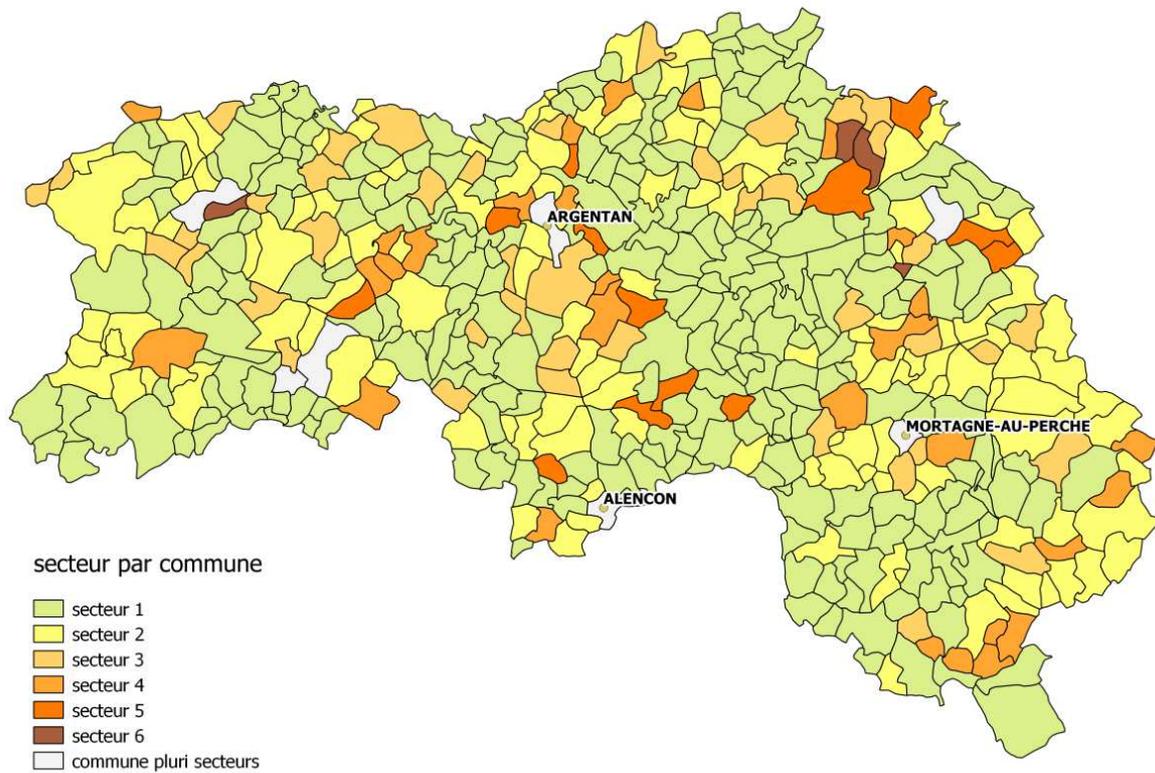
Nombre de communes sous sectorisées : 53 (dont Lille, Cambrai, Douai, Dunkerque, Maubeuge et Valenciennes)

Exemple de Lille :



C – Présentation de la sectorisation dans l'Orne

1 – La sectorisation des locaux d'habitation appartenant au parc privé

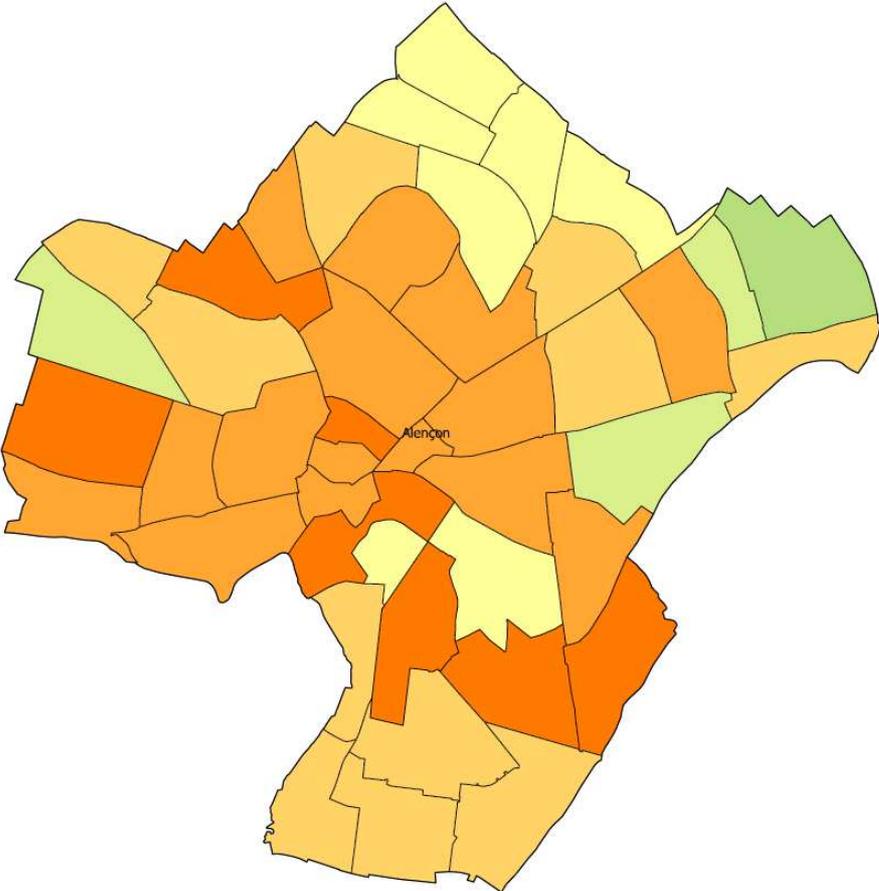


Commentaires :

Nombre de communes appartenant à un seul secteur : 498

Nombre de communes sous sectorisées : 7 (dont Alençon, Argentan et Flers)

Exemple d'Alençon :

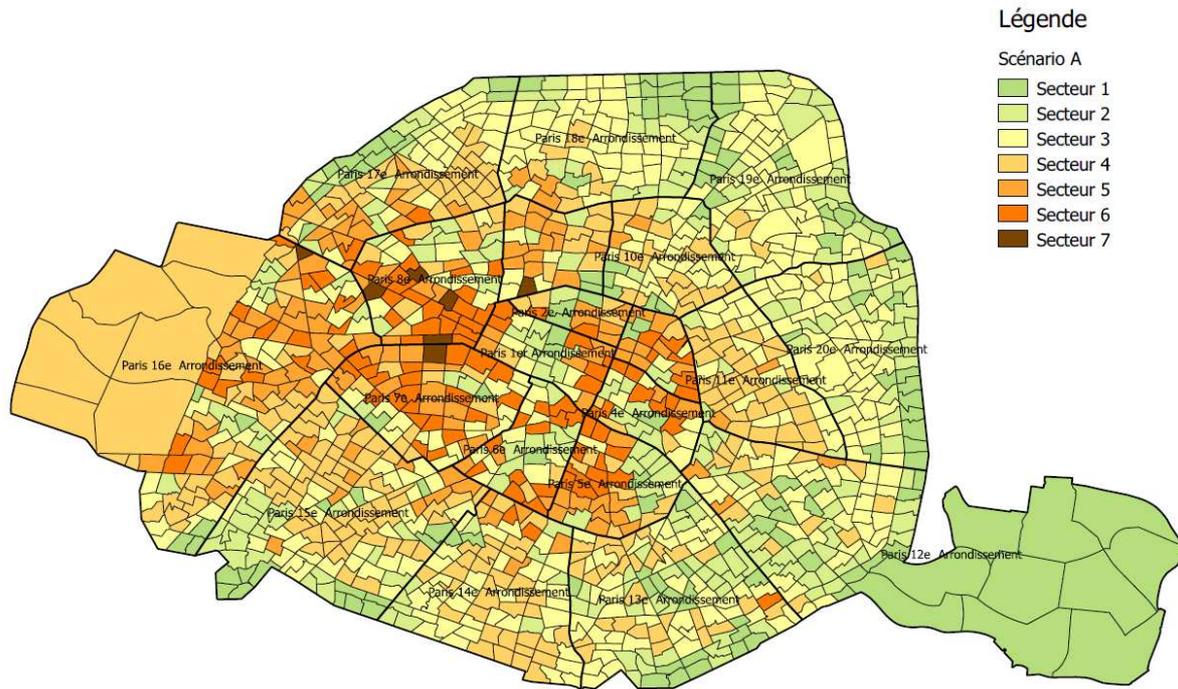


Légende

- Scénario A
- Secteur 1
 - Secteur 2
 - Secteur 3
 - Secteur 4
 - Secteur 5
 - Secteur 6

D – Présentation de la sectorisation à Paris

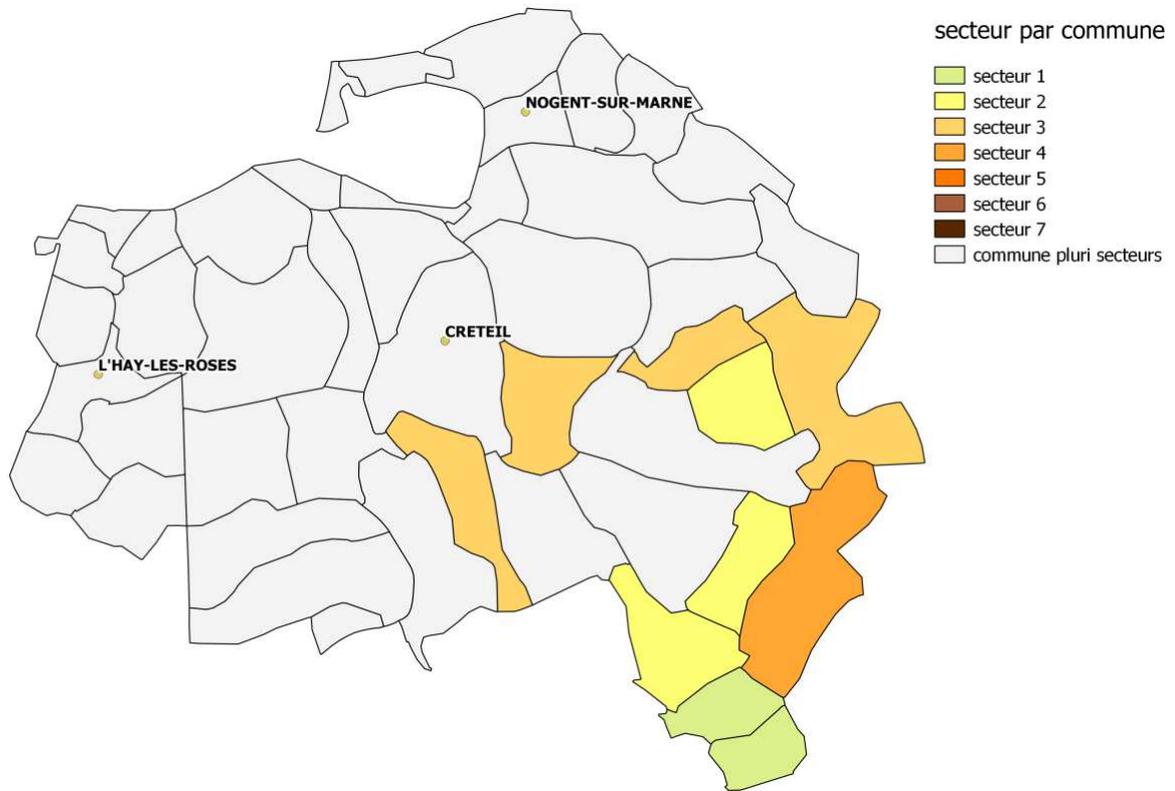
1 – La sectorisation des locaux d'habitation appartenant au parc privé



Commentaires : la commune de Paris fait l'objet d'un traitement infra-communal, c'est-à-dire que la sectorisation a été réalisée au niveau de chaque section distincte.

E – Présentation de la sectorisation dans le Val-de-Marne

1 – La sectorisation des locaux d'habitation appartenant au parc privé

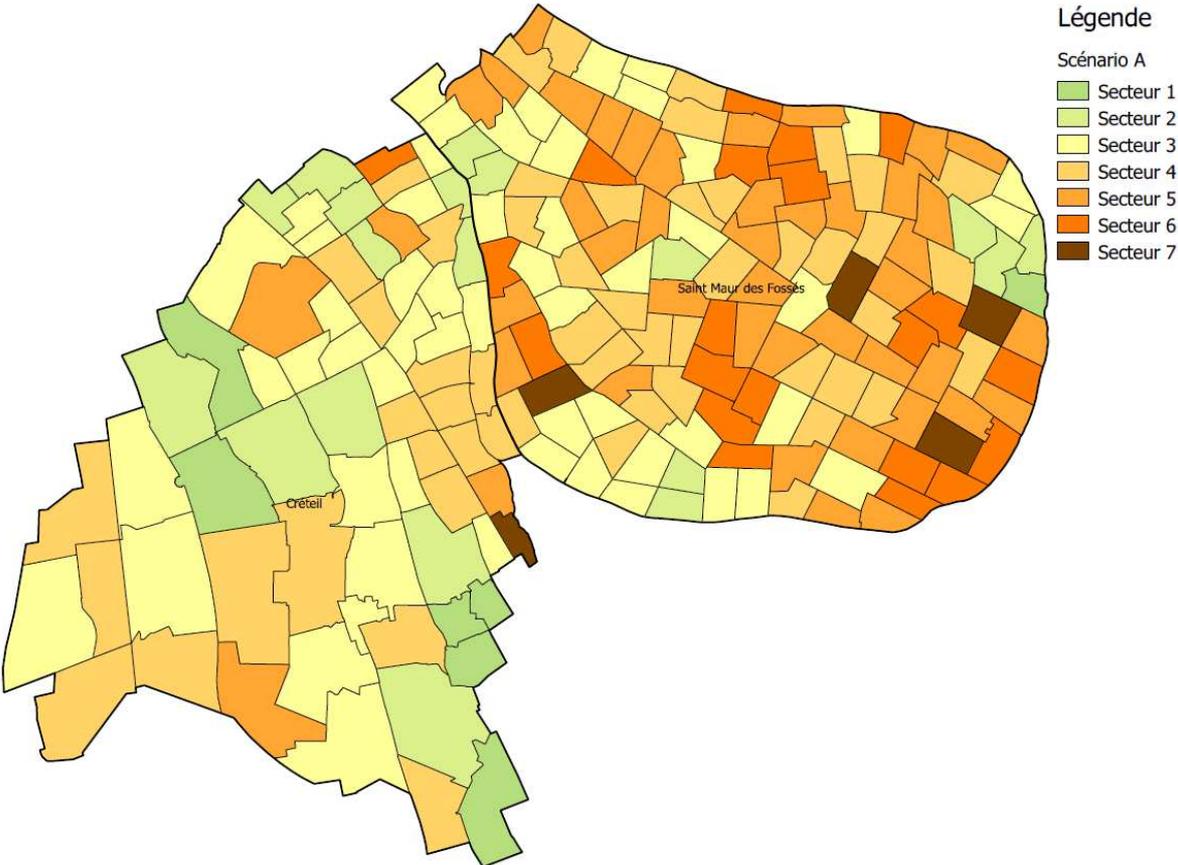


Commentaires :

Nombre de communes appartenant à un seul secteur : 10

Nombre de communes sous sectorisées : 37 (dont Créteil, Nogent-sur-Marne, St-Maur-des-Fossés et Villejuif)

Exemples de Créteil et Saint-Maur-des-Fossés :



SOUS-SECTION 3 – Le calcul des tarifs pour chaque catégorie de locaux au sein de chaque secteur

Une fois chaque commune ou section de communes rattachée à un secteur locatif homogène, à chaque fois que cela a été possible au regard des informations disponibles, un tarif (correspondant à un loyer pondéré moyen) a été calculé pour chaque catégorie de local au sein de chaque secteur pour chacune des deux grandes typologies de locaux (locaux appartenant au parc privé et locaux appartenant au secteur social).

I – Les grilles tarifaires « brutes »

L'ensemble des grilles tarifaires « brutes » de chaque département c'est-à-dire construites avec les informations collectées auprès des propriétaires bailleurs, est présenté infra (en annexes 1-2-2 et 1-2-2 bis) figurent les mêmes grilles complétées du nombre de locaux qui ont participé à l'élaboration de ces tarifs « bruts ».

Remarques d'ordre général :

- **les cases qui apparaissent « grisées »** dans les grilles correspondent aux tarifs qui n'ont pas pu être déterminés faute d'observations relatives aux loyers. Ces situations sont relativement rares ce qui semble attester de la robustesse de la méthode calquée sur celle qui a été mise en œuvre pour la RVLLP. **Malgré la forte proportion de propriétaires occupants, la collecte des loyers auprès des propriétaires bailleurs suffit à couvrir la majorité des catégories de locaux sur l'ensemble des secteurs locatifs homogènes ;**
- **les catégories qui apparaissent en « gras »** dans les différentes grilles tarifaires sont celles qui ont permis de réaliser la sectorisation (voir supra) ;
- globalement, on constate une grande **homogénéité des tarifs** au sein de chaque département et au sein des sous-groupes « maison » et « appartement ». Il n'y a pas de « décrochage » à la hausse ou à la baisse particulièrement marqué, contrairement à ce qui peut être observé dans le cadre de la généralisation de la valeur locative des locaux professionnels. Cette observation est sans doute liée à l'homogénéité des locaux d'habitation aujourd'hui ;
- pour autant, on constate malgré tout des **phénomènes de ressaut de tarifs puis de baisse de tarif d'un secteur locatif à l'autre**, ce qui conduit parfois à avoir des tarifs plus élevés dans des secteurs a priori plus ruraux et à avoir des tarifs moins élevés dans des secteurs plus urbains. Ce constat – peu intuitif – s'explique si on observe plus attentivement les catégories de locaux qui ont contribué à la sectorisation.

A – Les grilles tarifaires brutes en Charente-Maritime

1 – La grille tarifaire brutes des locaux d'habitation appartenant au parc privé

Sous-groupe des maisons :

Catégorie	Libellé	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5	Secteur 6	Secteur 7
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	138,1 €	135,3 €	144,8 €	138,9 €	165,2 €	166,4 €	146,4 €
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	94,3 €	91,3 €	100,8 €	106,6 €	114,9 €	127,3 €	133,8 €
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	84,2 €	83,6 €	88,9 €	99,2 €	109,4 €	123,2 €	135,7 €
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	78,5 €	78,9 €	86,4 €	92,5 €	101,7 €	110,4 €	126,8 €
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	77,1 €	77,6 €	86,4 €	89,3 €	105,7 €	95,9 €	
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	74,4 €	77,7 €	84,3 €	91,1 €	102,3 €	106,1 €	
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	74,9 €	73,9 €	79,6 €	84,4 €	91,9 €	100,5 €	
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	65,3 €	72,2 €	74,9 €	85,6 €	97,5 €	101,8 €	85,9 €
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	64,3 €	68,2 €	74,6 €	76,6 €	86,9 €	96,8 €	152,1 €
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	61,4 €	59,8 €	67,1 €	74,1 €	70,9 €	77,1 €	103,1 €
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	56,6 €	57,5 €	66,7 €	70,6 €	90,7 €	76,3 €	89,6 €
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	52,5 €	58,1 €	63,6 €	82,7 €	77,7 €	89,7 €	
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	49,5 €	49,7 €	57,9 €	65,2 €	95,4 €	80,1 €	
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	43,0 €	44,4 €	54,6 €	48,9 €	67,0 €	79,8 €	
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	38,7 €	40,1 €	54,5 €	49,4 €	55,5 €	63,1 €	
MAISON 16	250 m ² et plus	29,4 €	27,3 €	32,8 €	43,5 €	53,9 €	65,0 €	12,7 €

Sous-groupe des appartements :

Catégorie	Libellé	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5	Secteur 6	Secteur 7
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	473,3 €	355,3 €	307,5 €	354,8 €	343,7 €	365,2 €	674,0 €
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	227,5 €	197,0 €	175,1 €	198,2 €	226,9 €	239,8 €	242,5 €
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	225,1 €	175,7 €	159,4 €	181,9 €	186,4 €	204,1 €	190,4 €
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	171,9 €	141,3 €	144,4 €	154,6 €	151,5 €	183,9 €	159,4 €
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	138,5 €	134,5 €	124,0 €	139,2 €	134,1 €	168,6 €	170,2 €
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	128,3 €	123,8 €	121,8 €	129,6 €	140,1 €	155,8 €	161,0 €
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	114,8 €	110,9 €	109,5 €	123,8 €	136,4 €	142,9 €	157,2 €
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	115,7 €	100,9 €	106,1 €	112,7 €	128,2 €	134,1 €	134,0 €
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	98,2 €	94,4 €	97,6 €	102,8 €	111,9 €	125,9 €	136,6 €
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	93,3 €	84,4 €	88,5 €	96,4 €	107,4 €	121,5 €	124,9 €
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	76,6 €	80,8 €	82,4 €	89,1 €	95,0 €	112,4 €	91,1 €
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	73,0 €	72,2 €	80,3 €	84,6 €	90,1 €	115,0 €	121,8 €
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	68,5 €	62,3 €	70,7 €	68,5 €	94,7 €	98,5 €	123,1 €
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	62,8 €	63,2 €	60,8 €	78,7 €	86,5 €	110,3 €	122,2 €
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	56,3 €	56,1 €	64,7 €	65,1 €	70,6 €	101,1 €	
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	48,5 €	47,5 €	59,2 €	70,5 €	76,3 €	90,6 €	63,0 €
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	44,3 €	43,2 €	58,7 €	67,0 €	68,3 €	74,5 €	
APPART 18	200 m ² et plus	51,4 €	46,4 €	48,0 €	76,5 €	35,0 €	22,2 €	

Sous-groupe des maisons exceptionnelles :

Catégorie	Libellé	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5	Secteur 6	Secteur 7
EXC 1	Inférieur à 59 m ²	100,4 €		123,9 €	92,8 €	250,0 €	114,2 €	
EXC 2	60 m ² et plus	77,5 €	73,2 €	84,3 €	88,3 €	97,4 €	102,9 €	

Sous-groupe des dépendances :

Catégorie	Libellé	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5	Secteur 6	Secteur 7
D1	garage	63,7 €	55,7 €	77,6 €	92,2 €	85,1 €	108,2 €	76,2 €
D2	cave	71,1 €	78,3 €	83,2 €	119,1 €	132,3 €	153,5 €	
D3	grenier	63,1 €	70,4 €	145,8 €	91,2 €	84,6 €	122,0 €	
D4	tennis		29,1 €					
D5	piscine	75,9 €	54,8 €	70,1 €	52,9 €	103,6 €		
D6	autre	69,8 €	77,7 €	143,5 €	84,7 €	119,0 €	127,2 €	

Commentaires :

- globalement, le nombre de tarifs est relativement satisfaisant sur les sous-groupes des maisons et des appartements ;
- certaines dépendances font en revanche apparaître peu de tarifs car plus rares dans les secteurs les plus urbains du département (ex : terrains de tennis).

2 – La grille tarifaire « brute » des locaux d'habitation appartenant au secteur social

Sous-groupe des maisons :

Catégorie	Libellé	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5	Secteur 6
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²		62,8 €	66,7 €	77,9 €	65,2 €	75,4 €
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	60,0 €	50,0 €	62,3 €	64,5 €	65,8 €	71,9 €
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	63,7 €	57,6 €	66,1 €	67,9 €	65,6 €	70,1 €
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	53,6 €	53,2 €	63,1 €	66,7 €	70,4 €	78,1 €
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²		60,7 €	61,6 €	65,7 €	69,0 €	80,4 €
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	46,2 €	65,5 €	60,6 €	63,4 €	65,8 €	74,5 €
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	54,7 €	55,9 €	66,4 €	64,0 €	69,8 €	79,1 €
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	44,9 €	54,9 €	61,4 €	60,2 €	75,4 €	75,1 €
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	4,5 €	55,2 €	56,5 €	53,3 €	68,9 €	75,7 €
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²		55,2 €	44,7 €	57,9 €	57,4 €	87,9 €
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	3,1 €	47,9 €	49,8 €	53,0 €	66,2 €	43,5 €
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²		45,2 €	49,4 €	57,0 €		80,6 €
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	42,9 €	3,2 €	40,6 €	43,0 €		52,4 €
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²			42,7 €	31,5 €		
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²			2,8 €	36,1 €		
MAISON 16	250 m ² et plus			14,4 €	8,6 €		

Sous-groupe des appartements :

Catégorie	Libellé	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5	Secteur 6
APPART 1	Inférieur à 15 m ²				26,9 €		497,5 €
APPART 2	15 m ² à 19 m ²			18,0 €	17,8 €	138,6 €	147,8 €
APPART 3	20 m ² à 24 m ²			142,8 €	106,8 €	93,0 €	147,3 €
APPART 4	25 m ² à 29 m ²		73,2 €	85,8 €	66,9 €	95,9 €	117,6 €
APPART 5	30 m ² à 34 m ²		67,9 €	75,9 €	71,8 €	84,4 €	108,6 €
APPART 6	35 m ² à 39 m ²		76,0 €	68,9 €	75,6 €	90,5 €	108,3 €
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	58,8 €	61,0 €	68,7 €	74,9 €	79,3 €	90,6 €
APPART 8	45 m ² à 49 m ²		60,1 €	65,7 €	75,1 €	75,5 €	83,5 €
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	54,5 €	59,7 €	59,2 €	65,5 €	72,4 €	84,7 €
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	46,8 €	55,0 €	57,8 €	64,1 €	70,9 €	79,7 €
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	46,8 €	53,0 €	55,4 €	59,7 €	69,0 €	76,6 €
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	50,8 €	51,0 €	54,3 €	56,9 €	67,6 €	77,8 €
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	45,6 €	50,6 €	53,8 €	52,8 €	67,8 €	77,4 €
APPART 14	100 m ² à 109 m ²		57,5 €	53,3 €	53,5 €	66,1 €	69,3 €
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	33,4 €		53,6 €	56,1 €	32,2 €	66,6 €
APPART 16	120 m ² à 149 m ²		62,3 €	38,0 €	53,8 €	53,7 €	55,4 €
APPART 17	150 m ² à 199 m ²			40,9 €	108,6 €		
APPART 18	200 m ² et plus		21,8 €	41,7 €			

Sous-groupe des maisons exceptionnelles :

Catégorie	Libellé	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5	Secteur 6
ME 1	Inférieur à 59 m ²						
ME 2	60 m ² et plus					81,3 €	

Sous-groupe des dépendances :

Catégorie	Libellé	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5	Secteur 6
D1	garage		23,5 €	25,8 €	31,2 €	45,4 €	23,0 €
D2	cave		79,5 €	61,0 €	106,5 €		
D3	grenier						7,4 €
D4	tennis						
D5	piscine						
D6	autre		4,1 €	123,4 €		95,8 €	91,3 €

Commentaires :

- on assiste dans ce département à une forte concentration des tarifs sur des typologies de locaux « standards ». Les locaux de très faible surface ou de surface importante ne sont pas représentés dans le panel des logements sociaux loués par les propriétaires bailleurs ;
- par ailleurs, certains tarifs très faibles sont manifestement erronés (très inférieurs à 10 €) et ont fait l'objet d'une étude plus fine qui a conduit à proposer des retraitements des grilles tarifaires « brutes » avant lancement des simulations (voir II infra) ;
- plus encore que dans le cas des logements appartenant au parc privé, les sous-groupes relatifs aux dépendances et aux maisons exceptionnelles du parc social présentent un nombre de tarifs absents important, notamment pour certaines typologies de locaux : piscines, tennis etc.

3 – Étude comparative

La comparaison de la grille tarifaire spécifique aux logements sociaux et de celle relative aux locaux du parc privé met en évidence les éléments suivants :

- s'agissant des sous-groupes « maison » et « appartement » : la moyenne des tarifs issus des observations de loyers des locaux appartenant au parc privé est très supérieure à la moyenne des tarifs issus des observations des loyers des logements sociaux. Ainsi :

Sous groupe	Prix moyen au m² parc privé	Prix moyen au m² Logements sociaux	Différence moyenne entre les tarifs (%)
Maison	82 €	52€	-36,5 %
Appartement	124 €	80 €	-35,5 %

- les catégories les plus chères du parc privé sont celles qui sont les plus chères parmi les logements sociaux.

Ex : les appartements de surface inférieure à 70 m² présentent des tarifs moyens plus élevés tous secteurs confondus que les appartements de surface supérieure à 70 m².

B – Les grilles tarifaires « brutes » dans le Nord

1 – La grille tarifaire « brutes » des locaux d'habitation appartenant au parc privé

Sous-groupe des maisons :

Catégorie	Libellé	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5	Secteur 6
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	134,3 €	153,0 €	164,9 €	176,3 €	159,3 €	181,0 €
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	92,8 €	101,8 €	102,0 €	118,0 €	116,8 €	114,0 €
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	81,8 €	88,1 €	95,5 €	101,9 €	108,5 €	114,0 €
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	74,8 €	85,1 €	95,1 €	100,6 €	112,3 €	169,3 €
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	74,9 €	81,6 €	89,9 €	96,0 €	96,0 €	108,4 €
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	72,6 €	79,4 €	85,5 €	95,3 €	96,4 €	108,5 €
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	73,2 €	79,8 €	86,6 €	94,7 €	100,9 €	98,8 €
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	67,3 €	74,7 €	84,2 €	90,2 €	93,3 €	89,7 €
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	63,9 €	70,7 €	80,7 €	93,6 €	94,6 €	90,9 €
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	58,5 €	66,2 €	75,6 €	87,9 €	94,5 €	108,2 €
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	57,5 €	63,3 €	71,7 €	83,8 €	92,7 €	105,4 €
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	51,3 €	59,7 €	67,8 €	76,0 €	82,6 €	103,2 €
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	48,8 €	53,2 €	67,6 €	83,1 €	88,3 €	98,3 €
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	42,5 €	49,4 €	62,0 €	76,1 €	82,4 €	70,5 €
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	37,4 €	48,2 €	60,1 €	66,5 €	89,8 €	82,1 €
MAISON 16	250 m ² et plus	26,9 €	33,9 €	32,2 €	51,8 €	160,1 €	117,2 €

Sous-groupe des appartements :

Catégorie	Libellé	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5	Secteur 6
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	254,3 €	278,2 €	293,4 €	294,1 €	293,8 €	328,4 €
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	191,4 €	204,2 €	201,3 €	217,5 €	238,3 €	234,6 €
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	176,5 €	182,6 €	184,7 €	193,7 €	210,7 €	224,6 €
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	149,9 €	159,3 €	166,4 €	182,6 €	191,0 €	201,8 €
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	132,1 €	136,9 €	147,5 €	158,9 €	169,8 €	185,9 €
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	118,4 €	122,2 €	136,9 €	149,1 €	157,9 €	179,0 €
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	108,2 €	119,5 €	130,6 €	140,0 €	150,3 €	160,7 €
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	106,4 €	113,2 €	120,8 €	133,2 €	142,2 €	155,1 €
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	99,5 €	102,1 €	111,5 €	123,3 €	132,9 €	142,3 €
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	91,7 €	95,7 €	104,7 €	115,6 €	123,5 €	137,0 €
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	80,2 €	89,6 €	99,9 €	109,3 €	118,3 €	126,5 €
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	78,0 €	82,8 €	91,5 €	101,1 €	107,5 €	120,8 €
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	70,7 €	76,8 €	86,9 €	95,0 €	110,8 €	117,2 €
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	66,1 €	68,4 €	84,4 €	91,2 €	104,0 €	114,1 €
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	65,2 €	72,3 €	78,7 €	95,8 €	105,1 €	119,3 €
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	58,5 €	62,8 €	74,8 €	85,9 €	100,3 €	122,3 €
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	52,5 €	66,1 €	83,5 €	70,9 €	113,0 €	107,9 €
APPART 18	200 m ² et plus	47,4 €	54,1 €	46,3 €	73,5 €	84,0 €	80,7 €

Sous-groupe des maisons exceptionnelles :

Catégorie	Libellé	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5	Secteur 6
EXC 1	Inférieur à 59 m ²	78,1 €	119,5 €	160,1 €	146,3 €	154,2 €	185,4 €
EXC 2	60 m ² et plus	64,4 €	62,9 €	114,5 €	95,8 €	143,5 €	124,8 €

Sous-groupe des dépendances :

Catégorie	Libellé	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5	Secteur 6
D1	garage	39,5 €	47,6 €	46,2 €	53,3 €	73,2 €	77,6 €
D2	cave	73,1 €	83,8 €	98,6 €	126,8 €	151,7 €	141,4 €
D3	grenier	67,1 €	86,1 €	82,7 €	134,2 €	11,0 €	98,8 €
D4	tennis						
D5	piscine	75,0 €		117,5 €	73,9 €		
D6	autre	61,4 €	90,4 €	83,1 €	99,6 €	158,0 €	187,2 €

Commentaires :

- dans le département du Nord, le nombre important de locaux permet la réalisation de grilles tarifaires relativement complètes (peu de tarifs non déterminés) qui présentent par ailleurs une cohérence importante au niveau de la progressivité des tarifs : les secteurs ruraux présentent des tarifs moins élevés que ceux des centres-villes ;
- en raison de la volumétrie des locaux, même les sous-groupes relatifs aux dépendances et aux maisons exceptionnelles présentent un nombre intéressant de tarifs.

2 – La grille tarifaire « brute » des locaux d'habitation appartenant au secteur social**Sous-groupe des maisons :**

Catégorie	Libellé	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	74,6 €	83,6 €	76,6 €	74,0 €
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	66,8 €	67,5 €	69,8 €	72,5 €
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	56,8 €	63,3 €	66,4 €	69,8 €
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	52,7 €	62,0 €	65,4 €	70,6 €
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	56,4 €	61,6 €	65,5 €	69,2 €
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	57,5 €	62,0 €	64,2 €	71,6 €
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	46,1 €	59,7 €	65,3 €	69,7 €
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	53,5 €	60,3 €	63,3 €	67,4 €
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	48,4 €	55,8 €	56,4 €	62,1 €
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	47,3 €	53,1 €	51,8 €	59,2 €
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	40,2 €	46,6 €	47,6 €	60,9 €
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	41,9 €	50,2 €	49,4 €	44,3 €
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	46,6 €	48,8 €	47,4 €	56,8 €
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	34,8 €	44,8 €	45,3 €	43,4 €
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	7,2 €	67,0 €	45,6 €	
MAISON 16	250 m ² et plus		4,9 €		

Sous-groupe des appartements :

Catégorie	Libellé	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4
APPART 1	Inférieur à 15 m ²		443,8 €	221,0 €	516,6 €
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	112,1 €	125,8 €	178,5 €	191,7 €
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	85,0 €	108,3 €	119,0 €	117,1 €
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	85,4 €	89,6 €	100,5 €	101,5 €
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	69,8 €	80,6 €	92,0 €	89,0 €
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	67,2 €	77,9 €	81,5 €	91,0 €
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	66,7 €	73,1 €	78,3 €	85,4 €
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	66,6 €	69,1 €	76,8 €	81,5 €
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	59,1 €	66,6 €	71,8 €	79,4 €
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	56,1 €	62,9 €	69,0 €	77,0 €
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	53,5 €	62,0 €	65,5 €	74,4 €
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	54,8 €	57,4 €	62,3 €	69,5 €
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	55,0 €	54,6 €	59,4 €	70,3 €
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	47,5 €	47,6 €	51,6 €	64,4 €
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	50,3 €	41,4 €	43,3 €	72,3 €
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	48,6 €	39,7 €	40,0 €	69,8 €
APPART 17	150 m ² à 199 m ²		45,2 €	40,3 €	
APPART 18	200 m ² et plus		1,2 €		14,5 €

Sous-groupe des maisons exceptionnelles :

Catégorie	Libellé	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4
EXC 1	Inférieur à 59 m ²				100,0 €
EXC 2	60 m ² et plus		58,1 €	69,0 €	

Sous-groupe des dépendances :

Catégorie	Libellé	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4
D1	garage	33,1 €	34,7 €	37,5 €	37,3 €
D2	cave	57,1 €	69,0 €	69,3 €	113,4 €
D3	grenier		52,0 €	28,1 €	
D4	tennis				
D5	piscine				
D6	autre		430,4 €	417,4 €	62,9 €

Commentaires :

- contrairement aux départements plus ruraux, dans le département du Nord, la quasi-intégralité des grilles tarifaires sont remplies, même pour les logements sociaux en raison du nombre important des locaux ;
- par ailleurs, certains tarifs très faibles sont manifestement erronés (très inférieurs à 10 €) et ont fait l'objet d'une étude plus fine qui a conduit à proposer des retraitements des grilles tarifaires « brutes » avant lancement des simulations (voir II infra) ;
- en revanche, comme dans tous les autres départements, les sous-groupes relatifs aux dépendances et aux maisons exceptionnelles présentent assez logiquement un nombre de tarifs relativement faible.

3 – Étude comparative

La comparaison de la grille tarifaire spécifique aux logements sociaux et de celle relative aux locaux du parc privé met en évidence les éléments suivants :

- s'agissant des sous-groupes « maison » et « appartement » : la moyenne des tarifs issus des observations de loyers des locaux appartenant au parc privé est très supérieure à la moyenne des tarifs issus des observations des loyers des logements sociaux.

Ainsi :

Sous-groupe	Prix moyen au m ² parc privé	Prix moyen au m ² Logements sociaux	Différence moyenne entre les tarifs (%)
Maison	88 €	54 €	-38,5 %
Appartement	132 €	88 €	-33 %

- les catégories de locaux les plus chères du parc privé sont aussi celles qui sont les plus chères parmi les logements sociaux.

Ex : les appartements de surface inférieure à 70 m² présentent des tarifs moyens plus élevés tous secteurs confondus que les appartements de surface supérieure à 70 m².

C – Les grilles tarifaires « brutes » dans l'Orne

1 – La grille tarifaire « brute » des locaux d'habitation appartenant au parc privé

Sous-groupe des maisons :

Catégorie	Libellé	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5	Secteur 6
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	102,7 €	105,0 €	112,2 €	124,1 €	109,4 €	116,4 €
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	71,9 €	74,7 €	76,3 €	82,3 €	90,5 €	100,5 €
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	68,1 €	70,2 €	69,5 €	77,4 €	88,0 €	82,2 €
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	61,4 €	68,6 €	68,5 €	75,2 €	76,6 €	86,1 €
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	62,9 €	62,5 €	69,6 €	66,2 €	73,6 €	72,6 €
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	58,1 €	61,8 €	65,0 €	67,7 €	72,6 €	83,0 €
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	61,3 €	61,1 €	53,2 €	66,5 €	67,7 €	61,5 €
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	52,8 €	57,1 €	62,7 €	60,4 €	67,8 €	110,5 €
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	52,0 €	54,1 €	51,4 €	57,4 €	59,7 €	67,4 €
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	46,3 €	46,4 €	47,5 €	50,0 €	58,3 €	40,6 €
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	44,3 €	50,1 €	39,0 €	49,7 €	53,7 €	58,6 €
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	40,5 €	41,1 €	41,0 €	45,7 €	51,0 €	49,0 €
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	39,6 €	42,4 €	39,9 €	40,6 €	49,1 €	43,4 €
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	32,2 €	35,5 €	36,3 €	38,9 €	47,5 €	41,0 €
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	28,0 €	29,0 €	27,7 €	26,8 €	36,0 €	32,1 €
MAISON 16	250 m ² et plus	20,0 €	16,8 €	11,9 €	25,7 €	25,9 €	

Sous-groupe des appartements :

Catégorie	Libellé	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5	Secteur 6
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	644,4 €	210,2 €		243,4 €	294,4 €	234,4 €
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	392,5 €	175,0 €	162,4 €	155,0 €	151,6 €	139,4 €
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	371,9 €	140,3 €	142,0 €	138,7 €	154,5 €	156,1 €
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	477,0 €	108,7 €	116,1 €	118,2 €	118,5 €	131,8 €
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	105,2 €	123,6 €	104,4 €	98,5 €	100,4 €	127,1 €
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	107,4 €	98,3 €	100,8 €	95,2 €	100,8 €	114,7 €
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	85,1 €	81,1 €	101,3 €	89,8 €	92,6 €	107,2 €
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	79,7 €	87,7 €	71,8 €	81,4 €	89,9 €	110,2 €
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	73,0 €	75,9 €	70,8 €	79,6 €	85,3 €	100,7 €
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	67,3 €	73,8 €	68,0 €	76,0 €	82,1 €	93,9 €
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	60,8 €	65,2 €	63,1 €	70,5 €	74,9 €	80,8 €
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	46,1 €	61,5 €	62,7 €	61,9 €	71,4 €	72,3 €
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	49,3 €	51,8 €	51,9 €	56,2 €	66,2 €	74,1 €
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	53,8 €	41,4 €	61,5 €	54,4 €	60,1 €	55,3 €
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	35,4 €	41,3 €	45,8 €	39,7 €	63,1 €	22,3 €
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	44,7 €	44,7 €	43,0 €	48,2 €	60,1 €	64,7 €
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	40,4 €	43,9 €	55,6 €	42,8 €	48,6 €	37,2 €
APPART 18	200 m ² et plus	26,9 €	26,4 €	1 114,1 €	40,0 €	25,0 €	

Sous-groupe des maisons exceptionnelles :

Catégorie	Libellé	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5	Secteur 6
EXC 1	Inférieur à 59 m ²	82,0 €				168,9 €	
EXC 2	60 m ² et plus	20,7 €		53,6 €	39,1 €	163,8 €	92,2 €

Sous-groupe des dépendances :

Catégorie	Libellé	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5	Secteur 6
D1	garage	33,7 €	34,3 €	31,8 €	37,6 €	39,9 €	42,3 €
D2	cave	63,1 €	64,0 €	74,4 €	66,4 €	81,4 €	94,2 €
D3	grenier	43,5 €	50,5 €	94,7 €	0,1 €		140,4 €
D4	tennis						
D5	piscine	50,7 €					
D6	autre	66,0 €	72,5 €	93,8 €	53,6 €	69,5 €	40,8 €

Commentaires :

- Ce département, alors qu'il présente numériquement beaucoup moins de locaux que les 4 autres départements ne présente pas autant de tarifs manquants auxquels on aurait pu s'attendre ;
- une anomalie manifeste est présente dans cette grille ; le tarif de 1114,1 € figurant en secteur 3 pour les appartements de type 18 a été déterminé sur la base d'un local en anomalie ;
- les tarifs des petits appartements en secteur 1 sont particulièrement élevés au regard de l'ensemble des autres tarifs de la grille tarifaire. Compte tenu du nombre de locaux utilisé pour élaborer ces tarifs, il n'a pas été possible d'analyser plus finement ces anomalies et les tarifs ont été retenus tels quels après retraitement des grilles (voir II).

2 – La grille tarifaire « brute » des locaux d'habitation appartenant au secteur social**Sous-groupe des maisons :**

Catégorie	Libellé	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	64,7 €	56,0 €	56,4 €	82,8 €	
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	58,1 €	55,8 €	59,5 €	64,3 €	68,2 €
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	55,1 €	56,4 €	57,5 €	63,7 €	65,7 €
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	47,3 €	51,9 €	56,1 €	59,2 €	66,5 €
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	48,6 €	52,7 €	56,9 €	55,5 €	63,1 €
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	50,0 €	55,4 €	58,1 €	57,9 €	67,0 €
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	48,8 €	55,0 €	61,0 €	58,9 €	61,5 €
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	44,8 €	49,9 €	52,6 €	55,4 €	63,2 €
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	38,0 €	57,0 €	49,3 €	41,8 €	55,7 €
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	42,4 €	49,2 €	48,9 €	44,4 €	
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	30,6 €	41,3 €	44,1 €	42,9 €	43,8 €
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	38,0 €	26,5 €	25,4 €	43,2 €	
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	43,1 €	40,3 €	43,7 €	46,8 €	
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	33,0 €	29,7 €	45,9 €		41,1 €
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	30,7 €		27,1 €		
MAISON 16	250 m ² et plus					

Sous-groupe des appartements :

Catégorie	Libellé	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5
APPART 1	Inférieur à 15 m ²		78,2 €			
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	83,5 €	76,6 €	105,4 €	124,6 €	
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	68,7 €	114,4 €	108,8 €	147,3 €	
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	69,1 €	65,3 €	85,2 €	55,7 €	
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	56,7 €	48,2 €	66,5 €	36,7 €	96,1 €
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	61,4 €	65,6 €	69,2 €	54,9 €	
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	57,1 €	48,0 €	59,7 €	55,3 €	79,4 €
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	53,3 €	56,9 €	60,4 €	58,4 €	72,4 €
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	46,7 €	54,0 €	58,7 €	57,3 €	75,8 €
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	43,3 €	50,9 €	53,2 €	52,5 €	69,3 €
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	48,5 €	47,8 €	52,9 €	53,4 €	67,1 €
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	46,9 €	47,2 €	49,6 €	54,3 €	67,3 €
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	47,1 €	47,2 €	50,6 €	51,9 €	70,1 €
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	43,5 €	42,7 €	44,8 €	54,3 €	66,9 €
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	57,1 €	51,5 €	50,9 €	62,7 €	
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	45,0 €	60,4 €	50,8 €		47,5 €
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	5,4 €		40,0 €	30,6 €	
APPART 18	200 m ² et plus					

Sous-groupe des maisons exceptionnelles :

Catégorie	Libellé	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5
ME 1	Inférieur à 59 m ²					
ME 2	60 m ² et plus					

Sous-groupe des dépendances :

Catégorie	Libellé	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5
D1	garage	25,0 €	26,5 €	28,1 €	30,2 €	35,8 €
D2	cave	43,0 €	21,0 €	17,9 €	57,4 €	
D3	grenier	54,7 €	3,7 €			
D4	tennis					
D5	piscine					
D6	autre	70,0 €				34,0 €

Commentaires :

- comme pour la Charente-Maritime, dans l'Orne, les grilles tarifaires des maisons et des appartements se caractérisent par l'absence de tarifs sur les typologies de locaux plus atypiques comme les toutes petites surfaces ou les très grandes surfaces ;
- de même, les dépendances sont plus faiblement représentées et il n'y a aucune maison exceptionnelle ;
- un tarif présente une anomalie manifeste (appartements 17 secteurs 1 à 5,4 € le m²) et fera l'objet d'une correction dans le cadre des retraitements des grilles (voir II).

3 – Étude comparative

La comparaison de la grille tarifaire spécifique aux logements sociaux et de celle relative aux locaux du parc privé met en évidence les éléments suivants :

- s'agissant des sous-groupes « maison » et « appartement » : la moyenne des tarifs issus des observations de loyers des locaux appartenant au parc privé est très supérieure à la moyenne des tarifs issus des observations des loyers des logements sociaux. Ainsi :

Sous-groupe	Prix moyen au m ² parc privé	Prix moyen au m ² Logements sociaux	Différence moyenne entre les tarifs (%)
Maison	61 €	49 €	-20 %
Appartement	103 €	62 €	-40 %

- les catégories les plus chères du parc privé sont aussi celles qui sont les plus chères parmi les logements sociaux.

Ex : les appartements de surface inférieure à 70 m² présentent des tarifs moyens plus élevés tous secteurs confondus que les appartements de surface supérieure à 70 m².

D – Les grilles tarifaires « brutes » à Paris

1 – La grille tarifaire « brute » des locaux d'habitation appartenant au parc privé

Sous-groupe des maisons :

Catégorie	Libellé	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5	Secteur 6	Secteur 7
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	309,6 €	395,1 €	319,9 €	346,1 €	384,7 €	412,7 €	444,4 €
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	294,9 €	204,9 €	269,7 €	253,3 €	286,4 €	293,6 €	
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	278,5 €	268,9 €	252,5 €	301,2 €	250,2 €	351,3 €	
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	120,0 €	238,2 €	223,5 €	386,9 €		331,7 €	
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²		288,5 €	223,2 €	272,9 €	331,7 €	208,5 €	
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²			198,5 €	347,1 €	250,4 €	249,1 €	
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²			293,7 €	314,3 €	234,0 €	345,0 €	
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	404,0 €	246,0 €	175,0 €	261,9 €	254,5 €	339,9 €	
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	225,6 €	255,4 €	171,9 €	222,9 €	326,2 €		
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	208,4 €	326,1 €	238,1 €	266,5 €	206,4 €	188,6 €	
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²		290,9 €	202,9 €	273,8 €	314,4 €	359,8 €	
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²		266,9 €	263,9 €	254,0 €	327,3 €		
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²		290,5 €	248,9 €	256,8 €	351,4 €	354,5 €	
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²			200,8 €	117,2 €	398,2 €		
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²		219,4 €	305,8 €	266,7 €	331,7 €	257,2 €	
MAISON 16	250 m ² et plus	126,9 €	261,1 €	243,4 €	240,0 €	333,7 €	219,4 €	

Sous-groupe des appartements :

Catégorie	Libellé	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5	Secteur 6	Secteur 7
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	406,3 €	456,5 €	450,1 €	464,5 €	471,8 €	496,1 €	571,5 €
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	353,9 €	389,9 €	376,0 €	395,9 €	416,9 €	444,3 €	463,5 €
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	293,7 €	322,4 €	322,1 €	345,0 €	370,4 €	401,6 €	445,8 €
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	183,0 €	258,3 €	287,0 €	310,0 €	334,6 €	369,4 €	422,6 €
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	214,8 €	253,3 €	265,4 €	287,4 €	321,0 €	342,7 €	434,0 €
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	187,9 €	236,0 €	251,1 €	274,4 €	302,7 €	337,3 €	376,4 €
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	168,9 €	227,4 €	243,9 €	266,2 €	287,8 €	327,1 €	403,7 €
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	168,7 €	214,2 €	231,0 €	258,4 €	286,4 €	318,6 €	328,9 €
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	155,5 €	193,4 €	222,0 €	250,7 €	279,9 €	311,4 €	394,4 €
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	148,5 €	184,2 €	207,1 €	243,2 €	269,5 €	289,5 €	277,3 €
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	152,4 €	193,1 €	200,7 €	236,3 €	271,1 €	293,2 €	296,7 €
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	142,7 €	183,3 €	192,3 €	236,2 €	270,7 €	294,0 €	254,7 €
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	161,9 €	199,2 €	202,5 €	240,7 €	271,8 €	292,9 €	274,7 €
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	163,8 €	215,2 €	212,3 €	241,8 €	267,6 €	292,5 €	368,3 €
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	178,7 €	243,4 €	221,3 €	244,0 €	270,5 €	289,4 €	269,2 €
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	228,9 €	245,5 €	235,5 €	246,5 €	263,4 €	287,3 €	280,7 €
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	268,3 €	253,6 €	242,9 €	247,0 €	258,8 €	277,1 €	208,2 €
APPART 18	200 m ² et plus	269,8 €	255,5 €	234,4 €	227,0 €	258,2 €	282,7 €	260,5 €

Catégorie	Libellé	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5	Secteur 6	Secteur 7
EXC 1	Inférieur à 59 m ²	298,0 €	347,4 €	294,4 €	331,7 €	357,8 €	366,2 €	
EXC 2	60 m ² et plus	342,3 €	371,8 €	202,0 €	249,9 €	284,4 €	320,6 €	

Sous-groupe des maisons exceptionnelles :

Sous-groupe des dépendances :

Catégorie	Libellé	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5	Secteur 6	Secteur 7
D1	garage	275,2 €	258,5 €	140,7 €	156,8 €	306,7 €	215,0 €	261,4 €
D2	cave	263,5 €	251,7 €	259,6 €	279,8 €	303,1 €	327,3 €	346,7 €
D3	grenier	87,7 €	205,7 €	221,1 €	355,6 €	252,9 €	346,2 €	
D4	tennis				209,7 €	42,2 €		
D5	piscine			35,7 €	556,5 €	138,8 €		
D6	autre	391,2 €	384,1 €	338,8 €	372,9 €	388,8 €	398,7 €	408,3 €

Commentaires :

- la présence d'un nombre très important de locaux assure un remplissage quasi systématique des tarifs de l'ensemble du sous-groupe des appartements ainsi qu'une

progressivité « naturelle » des tarifs : les tarifs des premiers secteurs sont nettement plus faibles que ceux des secteurs plus élevés ;

- sans surprise, le sous-groupe des « maisons » est moins représenté, ce qui explique le visuel de la grille de ce sous-groupe où il manque un certain nombre de tarifs.

2 – La grille tarifaire « brute » des locaux d'habitation appartenant au secteur social

Sous-groupe des maisons :

Catégorie	Libellé	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5	Secteur 6
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	46,6 €	98,7 €	83,7 €	118,7 €	204,5 €	395,6 €
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	218,2 €	104,3 €	83,1 €		113,9 €	
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²		78,4 €			147,1 €	
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²			71,9 €			
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²						
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²						
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²						130,2 €
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²					115,5 €	129,3 €
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²					72,5 €	
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²					76,2 €	
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²					97,6 €	
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²						
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²						
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²						
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²						
MAISON 16	250 m ² et plus						

Sous-groupe des appartements :

Catégorie	Libellé	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5	Secteur 6
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	184,3 €	190,1 €	324,8 €	244,1 €	386,3 €	211,9 €
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	146,4 €	177,4 €	194,2 €	252,9 €	183,8 €	182,4 €
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	109,1 €	143,1 €	147,0 €	144,3 €	144,5 €	157,9 €
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	109,1 €	103,1 €	129,0 €	118,8 €	121,4 €	132,6 €
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	114,2 €	98,0 €	123,5 €	123,2 €	118,4 €	136,5 €
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	83,4 €	86,1 €	90,7 €	90,9 €	92,0 €	86,0 €
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	77,0 €	83,0 €	91,4 €	100,2 €	104,7 €	123,7 €
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	95,0 €	79,5 €	90,9 €	97,6 €	105,4 €	134,2 €
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	64,5 €	72,4 €	84,4 €	90,3 €	103,4 €	142,3 €
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	67,6 €	69,1 €	80,0 €	88,3 €	97,9 €	124,8 €
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	62,5 €	67,6 €	79,4 €	86,9 €	98,1 €	123,1 €
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	66,9 €	66,5 €	78,7 €	85,3 €	93,5 €	117,5 €
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	62,7 €	67,8 €	79,4 €	84,4 €	93,7 €	111,7 €
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	69,7 €	70,0 €	78,4 €	86,3 €	93,9 €	128,6 €
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	89,2 €	70,5 €	81,5 €	84,2 €	92,4 €	116,0 €
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	105,5 €	74,5 €	78,7 €	85,8 €	98,4 €	101,2 €
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	88,6 €	91,6 €	97,9 €	70,3 €	93,1 €	60,8 €
APPART 18	200 m ² et plus	242,3 €	5,6 €	101,0 €		47,8 €	44,9 €

Sous-groupe des maisons exceptionnelles :

Catégorie	Libellé	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5	Secteur 6
ME 1	Inférieur à 59 m ²	35,0 €	57,0 €	123,0 €			91,8 €
ME 2	60 m ² et plus	63,0 €		113,7 €			

Sous-groupe des dépendances :

Catégorie	Libellé	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5	Secteur 6
D1	garage	46,5 €	62,3 €	65,9 €	62,4 €	68,0 €	81,6 €
D2	cave	112,7 €	120,6 €	96,4 €	142,5 €	151,1 €	100,1 €
D3	grenier			40,8 €			105,6 €
D4	tennis						
D5	piscine						
D6	autre	200,0 €	228,2 €	327,3 €	449,9 €	429,1 €	493,8 €

Commentaires :

- le sous-groupe des « maisons » est quasiment inexistant dans le domaine social alors que le sous-groupe des « appartements » est particulièrement bien représenté, ce qui donne une grille tarifaire quasiment complète sachant que le nombre de locaux ayant permis de déterminer ces tarifs est assez faible (voir II) ;
- à l'instar de ce qu'on remarque sur tous les départements, les petites surfaces sont plus chères que les grandes surfaces, et quelques tarifs inférieurs à 10 € méritent un examen plus précis des déclarations conduisant à ces valeurs.

3 – Étude comparative

La comparaison de la grille tarifaire spécifique aux logements sociaux et de celle relative aux locaux du parc privé met en évidence les éléments suivants :

- s'agissant des sous-groupes « maison » et « appartement » : la moyenne des tarifs issus des observations de loyers des locaux appartenant au parc privé est très supérieure à la moyenne des tarifs issus des observations des loyers des logements sociaux. Ainsi :

Sous groupe	Prix moyen au m ² parc privé	Prix moyen au m ² Logements sociaux	Différence moyenne entre les tarifs (%)
Maison	274 €	106 €	-38,7 %
Appartement	283 €	110 €	-39 %

- les catégories les plus chères du parc privé sont aussi celles qui sont les plus chères parmi les logements sociaux.

Ex : les appartements de surface inférieure à 70 m² présentent des tarifs moyens plus élevés tous secteurs confondus que les appartements de surface supérieure à 70 m².

E – Les grilles tarifaires dans le Val-de-Marne

1 – La grille tarifaire des locaux d'habitation appartenant au parc privé

Sous-groupe des maisons :

Catégorie	Libellé	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5	Secteur 6	Secteur 7
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	154,7 €	182,0 €	205,3 €	228,5 €	223,1 €	254,7 €	294,8 €
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	138,6 €	171,1 €	178,2 €	176,2 €	173,2 €	184,5 €	167,0 €
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	141,0 €	158,1 €	147,7 €	148,7 €	167,2 €	169,5 €	175,8 €
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	132,2 €	141,2 €	145,3 €	147,1 €	169,0 €	158,7 €	174,0 €
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	128,6 €	140,5 €	137,5 €	129,8 €	194,4 €	148,0 €	143,7 €
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	121,7 €	135,6 €	129,7 €	148,3 €	165,1 €	181,0 €	119,5 €
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	151,6 €	115,4 €	132,4 €	145,3 €	137,1 €	180,4 €	191,1 €
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	118,4 €	127,4 €	128,7 €	139,0 €	157,1 €	167,0 €	162,1 €
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	128,2 €	141,3 €	133,2 €	146,3 €	147,6 €	161,7 €	182,8 €
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	122,5 €	114,5 €	122,7 €	157,2 €	151,9 €	175,1 €	186,3 €
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	159,8 €	131,9 €	145,0 €	131,0 €	115,8 €	137,2 €	126,5 €
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	119,6 €	125,9 €	105,8 €	160,1 €	152,7 €	186,1 €	
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	109,3 €	124,2 €	141,1 €	133,5 €	158,2 €	163,4 €	139,3 €
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	116,4 €	102,3 €	114,7 €	100,9 €	142,4 €	133,1 €	186,6 €
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	81,8 €	80,9 €	122,3 €	107,0 €	142,4 €	144,9 €	203,2 €
MAISON 16	250 m ² et plus		93,7 €	98,0 €	70,9 €	120,9 €	119,8 €	86,9 €

Sous-groupe des appartements :

Catégorie	Libellé	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5	Secteur 6	Secteur 7
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	425,9 €	460,8 €	457,0 €	397,1 €	399,4 €	420,3 €	447,2 €
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	297,3 €	317,6 €	300,6 €	300,3 €	303,2 €	338,5 €	328,7 €
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	268,3 €	280,1 €	270,7 €	274,3 €	272,7 €	297,3 €	290,5 €
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	147,7 €	218,7 €	239,0 €	242,7 €	248,6 €	266,1 €	269,7 €
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	164,4 €	203,3 €	208,7 €	209,2 €	222,6 €	242,5 €	268,3 €
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	157,2 €	181,1 €	198,0 €	202,7 €	211,0 €	227,2 €	238,8 €
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	124,2 €	164,1 €	177,1 €	189,4 €	200,9 €	220,2 €	252,8 €
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	107,4 €	158,9 €	168,4 €	181,1 €	188,8 €	205,3 €	231,6 €
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	103,7 €	132,3 €	157,1 €	169,0 €	183,3 €	208,0 €	236,1 €
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	92,0 €	119,2 €	143,9 €	160,0 €	176,3 €	197,2 €	228,4 €
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	85,1 €	108,9 €	137,4 €	157,4 €	173,0 €	189,7 €	224,2 €
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	90,0 €	110,2 €	131,1 €	139,6 €	159,8 €	193,1 €	186,6 €
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	86,1 €	118,5 €	131,9 €	132,9 €	156,8 €	191,9 €	200,4 €
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	83,7 €	119,8 €	128,7 €	123,9 €	162,8 €	193,1 €	219,8 €
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	134,7 €	132,6 €	139,5 €	149,1 €	143,5 €	180,3 €	162,6 €
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	126,1 €	119,9 €	125,2 €	145,6 €	157,0 €	194,9 €	216,2 €
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	116,5 €	117,8 €	120,9 €	58,4 €	123,6 €	169,6 €	
APPART 18	200 m ² et plus		154,2 €	44,5 €	43,5 €	49,4 €	71,6 €	

Sous-groupe des maisons exceptionnelles :

Catégorie	Libellé	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5	Secteur 6	Secteur 7
EXC 1	Inférieur à 59 m ²		162,1 €	156,8 €	151,5 €	234,5 €	228,8 €	
EXC 2	60 m ² et plus	134,9 €	94,8 €	160,8 €	129,1 €	105,3 €	23,1 €	

Sous-groupe des dépendances :

Catégorie	Libellé	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5	Secteur 6	Secteur 7
D1	garage	223,1 €	209,1 €	135,8 €	91,7 €	99,5 €	99,4 €	90,7 €
D2	cave	166,8 €	178,1 €	173,2 €	189,7 €	205,8 €	213,0 €	240,2 €
D3	grenier	88,2 €		118,5 €	294,2 €	254,5 €	213,1 €	
D4	tennis				169,6 €			
D5	piscine							
D6	autre	118,1 €	197,0 €	183,2 €	198,1 €	212,2 €	240,9 €	160,7 €

Commentaires :

- tout comme Paris, le département du Val-de-Marne présente un nombre important de locaux ce qui permet d'établir des grilles tarifaires relativement complètes et qui présentent une progressivité « naturelle » entre les secteurs faibles et les secteurs plus élevés ;
- un tarif un peu décroché au niveau des appartements 17 en secteur 4 mais établi sur la base de plusieurs informations collectées (voir II).

2 – La grille tarifaire « brute » des locaux d'habitation appartenant au secteur social

Sous-groupe des maisons :

Catégorie	Libellé	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5	Secteur 6
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	122,2 €	98,0 €	91,9 €	115,1 €	170,8 €	380,9 €
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	28,8 €	91,6 €	72,4 €	64,4 €	96,3 €	135,3 €
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²		81,5 €	74,0 €	71,6 €	88,3 €	101,5 €
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²		89,0 €	76,9 €	76,7 €	87,5 €	106,7 €
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²		86,2 €	91,9 €	69,2 €	89,6 €	91,1 €
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²		104,8 €	73,3 €	74,7 €	85,4 €	88,4 €
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²		96,0 €	72,0 €	94,0 €	89,6 €	87,7 €
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	132,8 €	100,8 €	66,3 €	73,7 €	80,5 €	65,6 €
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	123,7 €	117,7 €	84,8 €	4,7 €	73,7 €	69,2 €
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²		88,0 €	71,5 €	20,3 €	72,3 €	99,2 €
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²			43,6 €	4,7 €		
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²			16,6 €	4,7 €		3,8 €
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	96,1 €	58,6 €	89,4 €	33,2 €		4,2 €
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²			47,9 €			
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²			45,6 €			
MAISON 16	250 m ² et plus						

Sous-groupe des appartements :

Catégorie	Libellé	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5	Secteur 6
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	357,3 €	298,2 €	338,3 €	519,3 €	408,9 €	908,8 €
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	127,2 €	207,8 €	224,2 €	140,4 €	299,6 €	199,2 €
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	87,1 €	108,2 €	135,3 €	149,3 €	237,3 €	219,3 €
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	74,9 €	99,2 €	95,6 €	103,2 €	135,0 €	115,4 €
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	76,2 €	96,7 €	101,1 €	112,9 €	114,3 €	127,8 €
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	64,5 €	76,9 €	86,5 €	90,6 €	95,9 €	103,0 €
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	60,6 €	76,1 €	79,9 €	85,0 €	97,8 €	103,5 €
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	62,1 €	74,2 €	77,8 €	87,0 €	96,5 €	110,0 €
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	54,3 €	68,0 €	72,5 €	75,9 €	92,9 €	109,9 €
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	56,1 €	63,4 €	69,8 €	77,9 €	88,4 €	106,4 €
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	55,4 €	60,5 €	67,6 €	73,1 €	85,6 €	101,4 €
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	54,5 €	58,8 €	64,8 €	70,7 €	82,8 €	102,6 €
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	52,0 €	53,0 €	63,6 €	70,0 €	79,4 €	40,5 €
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	46,3 €	53,2 €	65,4 €	68,1 €	76,2 €	28,5 €
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	46,7 €	45,3 €	14,0 €	33,6 €	28,3 €	13,4 €
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	44,9 €	43,4 €	18,5 €	32,6 €	19,2 €	23,1 €
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	45,0 €		36,5 €	14,6 €	4,6 €	4,9 €
APPART 18	200 m ² et plus		10,3 €		65,3 €		

Sous-groupe des maisons exceptionnelles :

Catégorie	Libellé	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5	Secteur 6
ME 1	Inférieur à 59 m ²				25,0 €	77,1 €	
ME 2	60 m ² et plus						

Sous-groupe des dépendances :

Catégorie	Libellé	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5	Secteur 6
D1	garage	29,3 €	29,0 €	44,6 €	42,8 €	51,6 €	66,4 €
D2	cave		107,6 €	137,9 €	220,0 €	100,6 €	187,8 €
D3	grenier						
D4	tennis						
D5	piscine						
D6	autre		562,5 €	546,7 €	85,1 €	20,0 €	530,0 €

Commentaires :

- les grilles relatives aux logements sociaux sont moins complètes que celles du secteur privé et présentent un certain nombre d'anomalies de tarifs (inférieurs à 10 €) tant pour le sous-groupe des maisons que pour celui des appartements.

3 – Étude comparative

La comparaison de la grille tarifaire spécifique aux logements sociaux et de celle relative aux locaux du parc privé met en évidence les éléments suivants :

- s'agissant des sous-groupes « maison » et « appartement » : la moyenne des tarifs issus des observations de loyers des locaux appartenant au parc privé est très supérieure à la moyenne des tarifs issus des observations des loyers des logements sociaux (sachant que la présence plus nombreuse de tarifs manifestement aberrant pour les logements sociaux de ce département rend la comparaison moins robuste). Ainsi :

Sous-groupe	Prix moyen au m ² parc privé	Prix moyen au m ² logements sociaux	Différence moyenne entre les tarifs (%)
Maison	146 €	60 €	-41 %
Appartement	181 €	101 €	-56 %

- les catégories les plus chères du parc privé sont aussi celles qui sont les plus chères parmi les logements sociaux.

Ex : les appartements de surface inférieure à 70 m² présentent des tarifs moyens plus élevés tous secteurs confondus que les appartements de surface supérieure à 70 m².

II – Les grilles tarifaires « corrigées »

Compte tenu des anomalies manifestes présentes dans certaines des grilles « brutes » présentées supra, il a été décidé d'extourner les tarifs issus d'un faible nombre de locaux (nombre de locaux inférieur ou égal à 3), considérés comme statistiquement non fiables.

Les grilles tarifaires définitivement retenues ont donc été réalisées de la manière suivante :

- remise à zéro des tarifs des catégories / secteurs déterminés avec un nombre de locaux inférieur ou égal à 3 locaux ;

- complètement des tarifs absents : pour chaque couple catégorie / secteur pour lequel le tarif n'est pas valorisé, le tarif de la même catégorie pour le secteur précédent à été récupéré (parfois il a été nécessaire de « remonter » sur plusieurs secteurs si plusieurs tarifs n'étaient pas valorisés sur la ligne). Dans le cas où le tarif manquant concernait le secteur 1, c'est le tarif valorisé de la même catégorie en secteur 2 ou suivant qui a été appliqué (ex : si le tarif de APPART1 en secteur 1 est non renseigné, on prend le tarif de APPART1 en secteur 2, s'il est non renseigné on prend le tarif de APPART1 en secteur 3). Cette méthode s'éloigne de celle proposée par l'article 74 à ce stade, car il paraissait plus cohérent dans le cadre des simulations de s'appuyer sur les quelques tarifs existants pour la même catégorie de local pour compléter les tarifs manquants que de s'appuyer sur les tarifs de catégories de locaux dont les caractéristiques - les surfaces - étaient différentes ;

- en revanche, si une catégorie ne dispose d'aucun tarif sur l'ensemble des secteurs, alors pour chaque couple catégorie / secteur le tarif est la moyenne des tarifs des autres catégories du même sous-groupe au sein du même secteur, pondérée par le nombre de locaux (ex : si D4 n'a aucun tarif valorisé, on prend pour le secteur 1 la moyenne pondérée des tarifs des autres catégories du sous-groupe des dépendances en secteur 1, avec une pondération par le nombre de locaux). Cette règle est la même que celle prévue par l'article 74, et en outre est identique à celle qui est prévue par la loi pour les locaux professionnels dans le cadre de la RVLLP.

Pour information, seules les grilles tarifaires corrigées des sous-groupes « maisons » et « appartements » sont présentées infra, toutes les grilles tarifaires corrigées relatives aux sous-groupes des maisons exceptionnelles et aux dépendances sont présentées en annexes 1-2-3 et 1-2-3 bis.

REMARQUES IMPORTANTES :

Selon un raisonnement analogue à celui suivi pour la sectorisation, en dehors des corrections évoquées ci-dessus liées à une absence de matière suffisante pour certaines catégories, les tarifs présentés dans le présent paragraphe II correspondent à une application purement mathématique de la méthodologie décrite ci-avant. Aucune correction n'a été apportée à la restitution directement issue des traitements automatisés tels que décrits.

En particulier, aucune règle de progressivité n'a été appliquée, visant à assurer une logique de croissance des tarifs pour une même catégorie du secteur le plus faible vers le secteur le plus élevé.

Il paraît évident que certaines corrections pourraient être estimées opportunes : progressivité, moyenne de tarifs sur plusieurs secteurs pour certaines catégories de manière à éviter des tarifs qui diffèrent de quelques euros seulement...

En outre, les corrections qui pourraient être apportées à la sectorisation en fonction de la connaissance du tissu local, notamment dans le cadre des travaux de commissions locales qui pourraient être mises en œuvre, auraient de facto des

répercussions sur les tarifs (les locaux situés dans des zones changeant de secteurs participeraient aux tarifs du nouveau secteur et seraient exclus des tarifs du secteur ancien).

Aussi, il convient de considérer les tarifs restitués ci-dessous comme des ordres de grandeur, qui permettent d'illustrer la démarche sans être avec certitude les tarifs qui se dégageraient à l'euro près dans le cadre d'une éventuelle généralisation du dispositif.

A - Les grilles tarifaires corrigées en Charente-Maritime

1 – La grille tarifaire corrigée des locaux d'habitation appartenant au parc privé

Sous-groupe des maisons :

Catégorie	Libellé	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5	Secteur 6	Secteur 7
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	138,1 €	135,3 €	144,8 €	138,9 €	165,2 €	166,4 €	146,4 €
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	94,3 €	91,3 €	100,8 €	106,6 €	114,9 €	127,3 €	127,3 €
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	84,2 €	83,6 €	88,9 €	99,2 €	109,4 €	123,2 €	135,7 €
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	78,5 €	78,9 €	86,4 €	92,5 €	101,7 €	110,4 €	110,4 €
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	77,1 €	77,6 €	86,4 €	89,3 €	105,7 €	95,9 €	95,9 €
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	74,4 €	77,7 €	84,3 €	91,1 €	102,3 €	106,1 €	106,1 €
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	74,9 €	73,9 €	79,6 €	84,4 €	91,9 €	100,5 €	100,5 €
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	65,3 €	72,2 €	74,9 €	85,6 €	97,5 €	101,8 €	101,8 €
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	64,3 €	68,2 €	74,6 €	76,6 €	86,9 €	96,8 €	96,8 €
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	61,4 €	59,8 €	67,1 €	74,1 €	70,9 €	77,1 €	77,1 €
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	56,6 €	57,5 €	66,7 €	70,6 €	90,7 €	76,3 €	76,3 €
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	52,5 €	58,1 €	63,6 €	82,7 €	77,7 €	89,7 €	89,7 €
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	49,5 €	49,7 €	57,9 €	65,2 €	95,4 €	80,1 €	80,1 €
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	43,0 €	44,4 €	54,6 €	48,9 €	67,0 €	79,8 €	79,8 €
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	38,7 €	40,1 €	54,5 €	49,4 €	55,5 €	63,1 €	63,1 €
MAISON 16	250 m ² et plus	29,4 €	27,3 €	32,8 €	43,5 €	53,9 €	65,0 €	65,0 €

Sous-groupe des appartements :

Catégorie	Libellé	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5	Secteur 6	Secteur 7
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	355,3 €	355,3 €	307,5 €	354,8 €	343,7 €	365,2 €	365,2 €
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	227,5 €	197,0 €	175,1 €	198,2 €	226,9 €	239,8 €	242,5 €
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	225,1 €	175,7 €	159,4 €	181,9 €	186,4 €	204,1 €	190,4 €
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	171,9 €	141,3 €	144,4 €	154,6 €	151,5 €	183,9 €	159,4 €
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	138,5 €	134,5 €	124,0 €	139,2 €	134,1 €	168,6 €	170,2 €
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	128,3 €	123,8 €	121,8 €	129,6 €	140,1 €	155,8 €	161,0 €
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	114,8 €	110,9 €	109,5 €	123,8 €	136,4 €	142,9 €	157,2 €
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	115,7 €	100,9 €	106,1 €	112,7 €	128,2 €	134,1 €	134,0 €
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	98,2 €	94,4 €	97,6 €	102,8 €	111,9 €	125,9 €	136,6 €
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	93,3 €	84,4 €	88,5 €	96,4 €	107,4 €	121,5 €	124,9 €
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	76,6 €	80,8 €	82,4 €	89,1 €	95,0 €	112,4 €	91,1 €
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	73,0 €	72,2 €	80,3 €	84,6 €	90,1 €	115,0 €	115,0 €
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	68,5 €	62,3 €	70,7 €	68,5 €	94,7 €	98,5 €	98,5 €
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	62,8 €	63,2 €	60,8 €	78,7 €	86,5 €	110,3 €	110,3 €
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	56,3 €	56,1 €	64,7 €	65,1 €	70,6 €	101,1 €	101,1 €
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	48,5 €	47,5 €	59,2 €	70,5 €	76,3 €	90,6 €	90,6 €
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	44,3 €	43,2 €	58,7 €	67,0 €	68,3 €	74,5 €	74,5 €
APPART 18	200 m ² et plus	46,4 €	46,4 €	48,0 €	76,5 €	35,0 €	22,2 €	22,2 €

Commentaires :

-s'agissant des maisons, seuls des tarifs en secteur 7 ont été corrigés car réalisés sur la base des informations collectées pour moins de 3 locaux, ou parce qu'ils manquaient précédemment ;

- s'agissant des appartements, de la même manière seuls un tarif en secteur 1 et des tarifs en secteur 7 ont été corrigés car réalisés sur la bases des informations collectées pour moins de 3 locaux ou parce qu'ils manquaient précédemment.

2 – La grille tarifaire corrigée des locaux d'habitation appartenant au secteur social

Sous-groupe des maisons :

Catégorie	Libellé	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5	Secteur 6
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	62,8 €	62,8 €	66,7 €	77,9 €	65,2 €	75,4 €
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	50,0 €	50,0 €	62,3 €	64,5 €	65,8 €	71,9 €
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	63,7 €	57,6 €	66,1 €	67,9 €	65,6 €	70,1 €
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	53,2 €	53,2 €	63,1 €	66,7 €	70,4 €	78,1 €
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	60,7 €	60,7 €	61,6 €	65,7 €	69,0 €	80,4 €
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	65,5 €	65,5 €	60,6 €	63,4 €	65,8 €	74,5 €
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	55,9 €	55,9 €	66,4 €	64,0 €	69,8 €	79,1 €
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	54,9 €	54,9 €	61,4 €	60,2 €	75,4 €	75,1 €
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	56,5 €	56,5 €	56,5 €	53,3 €	68,9 €	75,7 €
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	44,7 €	44,7 €	44,7 €	57,9 €	57,9 €	57,9 €
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	49,8 €	49,8 €	49,8 €	53,0 €	53,0 €	53,0 €
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	49,4 €	49,4 €	49,4 €	57,0 €	57,0 €	80,6 €
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	40,6 €	40,6 €	40,6 €	43,0 €	43,0 €	43,0 €
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	42,7 €	42,7 €	42,7 €	42,7 €	42,7 €	42,7 €
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	36,1 €	36,1 €	36,1 €	36,1 €	36,1 €	36,1 €
MAISON 16	250 m ² et plus	63,7 €	55,7 €	62,5 €	65,6 €	67,6 €	74,6 €

Tous les tarifs aberrants observés au niveau de la grille tarifaire « brute » ont été corrigés grâce à l'application de la règle d'exclusion des tarifs peu fiables car déterminés sur la base de trop peu d'informations.

Sous-groupe des appartements :

Catégorie	Libellé	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5	Secteur 6
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	48,9 €	56,0 €	58,5 €	64,3 €	73,7 €	87,8 €
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	138,6 €	138,6 €	138,6 €	138,6 €	138,6 €	147,8 €
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	142,8 €	142,8 €	142,8 €	106,8 €	93,0 €	147,3 €
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	73,2 €	73,2 €	85,8 €	66,9 €	95,9 €	117,6 €
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	67,9 €	67,9 €	75,9 €	71,8 €	84,4 €	108,6 €
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	76,0 €	76,0 €	68,9 €	75,6 €	90,5 €	108,3 €
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	58,8 €	61,0 €	68,7 €	74,9 €	79,3 €	90,6 €
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	60,1 €	60,1 €	65,7 €	75,1 €	75,5 €	83,5 €
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	54,5 €	59,7 €	59,2 €	65,5 €	72,4 €	84,7 €
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	46,8 €	55,0 €	57,8 €	64,1 €	70,9 €	79,7 €
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	46,8 €	53,0 €	55,4 €	59,7 €	69,0 €	76,6 €
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	51,0 €	51,0 €	54,3 €	56,9 €	67,6 €	77,8 €
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	45,6 €	50,6 €	53,8 €	52,8 €	67,8 €	77,4 €
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	57,5 €	57,5 €	53,3 €	53,5 €	66,1 €	69,3 €
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	53,6 €	53,6 €	53,6 €	56,1 €	56,1 €	56,1 €
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	48,9 €	56,0 €	58,5 €	64,3 €	73,7 €	87,8 €
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	48,9 €	56,0 €	58,5 €	64,3 €	73,7 €	87,8 €
APPART 18	200 m ² et plus	48,9 €	56,0 €	58,5 €	64,3 €	73,7 €	87,8 €

Tous les tarifs aberrants observés au niveau de la grille tarifaire « brute » ont été corrigés grâce à l'application de la règle d'exclusion des tarifs peu fiables car déterminés sur la base de trop peu d'informations.

B - Les grilles tarifaires corrigées dans le Nord

1 – La grille tarifaire des locaux d'habitation appartenant au parc privé

Sous-groupe des maisons :

Catégorie	Libellé	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5	Secteur 6
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	134,3 €	153,0 €	164,9 €	176,3 €	159,3 €	181,0 €
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	92,8 €	101,8 €	102,0 €	118,0 €	116,8 €	114,0 €
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	81,8 €	88,1 €	95,5 €	101,9 €	108,5 €	114,0 €
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	74,8 €	85,1 €	95,1 €	100,6 €	112,3 €	169,3 €
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	74,9 €	81,6 €	89,9 €	96,0 €	96,0 €	108,4 €
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	72,6 €	79,4 €	85,5 €	95,3 €	96,4 €	108,5 €
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	73,2 €	79,8 €	86,6 €	94,7 €	100,9 €	98,8 €
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	67,3 €	74,7 €	84,2 €	90,2 €	93,3 €	89,7 €
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	63,9 €	70,7 €	80,7 €	93,6 €	94,6 €	90,9 €
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	58,5 €	66,2 €	75,6 €	87,9 €	94,5 €	108,2 €
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	57,5 €	63,3 €	71,7 €	83,8 €	92,7 €	105,4 €
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	51,3 €	59,7 €	67,8 €	76,0 €	82,6 €	103,2 €
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	48,8 €	53,2 €	67,6 €	83,1 €	88,3 €	98,3 €
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	42,5 €	49,4 €	62,0 €	76,1 €	82,4 €	70,5 €
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	37,4 €	48,2 €	60,1 €	66,5 €	89,8 €	82,1 €
MAISON 16	250 m ² et plus	26,9 €	33,9 €	32,2 €	51,8 €	160,1 €	117,2 €

Sous-groupe des appartements :

Catégorie	Libellé	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5	Secteur 6
APPART 1	Inférieure à 15 m ²	254,3 €	278,2 €	293,4 €	294,1 €	293,8 €	328,4 €
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	191,4 €	204,2 €	201,3 €	217,5 €	238,3 €	234,6 €
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	176,5 €	182,6 €	184,7 €	193,7 €	210,7 €	224,6 €
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	149,9 €	159,3 €	166,4 €	182,6 €	191,0 €	201,8 €
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	132,1 €	136,9 €	147,5 €	158,9 €	169,8 €	185,9 €
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	118,4 €	122,2 €	136,9 €	149,1 €	157,9 €	179,0 €
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	108,2 €	119,5 €	130,6 €	140,0 €	150,3 €	160,7 €
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	106,4 €	113,2 €	120,8 €	133,2 €	142,2 €	155,1 €
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	99,5 €	102,1 €	111,5 €	123,3 €	132,9 €	142,3 €
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	91,7 €	95,7 €	104,7 €	115,6 €	123,5 €	137,0 €
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	80,2 €	89,6 €	99,9 €	109,3 €	118,3 €	126,5 €
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	78,0 €	82,8 €	91,5 €	101,1 €	107,5 €	120,8 €
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	70,7 €	76,8 €	86,9 €	95,0 €	110,8 €	117,2 €
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	66,1 €	68,4 €	84,4 €	91,2 €	104,0 €	114,1 €
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	65,2 €	72,3 €	78,7 €	95,8 €	105,1 €	119,3 €
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	58,5 €	62,8 €	74,8 €	85,9 €	100,3 €	122,3 €
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	52,5 €	66,1 €	83,5 €	70,9 €	113,0 €	107,9 €
APPART 18	200 m ² et plus	47,4 €	54,1 €	46,3 €	73,5 €	84,0 €	80,7 €

Aucune correction n'a été nécessaire sur les grilles tarifaires des logements du parc privé qu'il s'agisse du sous-groupe des « maisons » ou du sous-groupe des « appartements ».

2 – La grille tarifaire corrigée des locaux d'habitation appartenant au secteur social

Sous-groupe des maisons :

Catégorie	Libellé	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	74,6 €	83,6 €	76,6 €	74,0 €
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	66,8 €	67,5 €	69,8 €	72,5 €
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	56,8 €	63,3 €	66,4 €	69,8 €
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	52,7 €	62,0 €	65,4 €	70,6 €
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	56,4 €	61,6 €	65,5 €	69,2 €
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	57,5 €	62,0 €	64,2 €	71,6 €
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	46,1 €	59,7 €	65,3 €	69,7 €
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	53,5 €	60,3 €	63,3 €	67,4 €
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	48,4 €	55,8 €	56,4 €	62,1 €
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	47,3 €	53,1 €	51,8 €	59,2 €
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	40,2 €	46,6 €	47,6 €	60,9 €
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	41,9 €	50,2 €	49,4 €	44,3 €
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	46,6 €	48,8 €	47,4 €	56,8 €
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	34,8 €	44,8 €	45,3 €	43,4 €
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	67,0 €	67,0 €	67,0 €	67,0 €
MAISON 16	250 m ² et plus	55,9 €	63,2 €	65,8 €	70,1 €

Sous-groupe des appartements :

Catégorie	Libellé	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	443,8 €	443,8 €	221,0 €	221,0 €
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	125,8 €	125,8 €	178,5 €	191,7 €
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	85,0 €	108,3 €	119,0 €	117,1 €
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	85,4 €	89,6 €	100,5 €	101,5 €
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	69,8 €	80,6 €	92,0 €	89,0 €
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	67,2 €	77,9 €	81,5 €	91,0 €
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	66,7 €	73,1 €	78,3 €	85,4 €
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	66,6 €	69,1 €	76,8 €	81,5 €
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	59,1 €	66,6 €	71,8 €	79,4 €
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	56,1 €	62,9 €	69,0 €	77,0 €
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	53,5 €	62,0 €	65,5 €	74,4 €
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	54,8 €	57,4 €	62,3 €	69,5 €
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	55,0 €	54,6 €	59,4 €	70,3 €
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	47,5 €	47,6 €	51,6 €	64,4 €
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	50,3 €	41,4 €	43,3 €	72,3 €
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	48,6 €	39,7 €	40,0 €	69,8 €
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	45,2 €	45,2 €	40,3 €	40,3 €
APPART 18	200 m ² et plus	58,3 €	63,6 €	70,2 €	78,2 €

Commentaires :

Seuls les quelques loyers aberrants car inférieurs à 10 € ont été corrigés du fait de l'application de la règle d'exclusion des tarifs établis sur la base d'un nombre insuffisant d'informations.

C - Les grilles tarifaires corrigées dans l'Orne

1 – La grille tarifaire corrigée des locaux d'habitation appartenant au parc privé

Sous-groupe des maisons :

Catégorie	Libellé	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5	Secteur 6
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	102,7 €	105,0 €	112,2 €	124,1 €	109,4 €	116,4 €
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	71,9 €	74,7 €	76,3 €	82,3 €	90,5 €	100,5 €
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	68,1 €	70,2 €	69,5 €	77,4 €	88,0 €	82,2 €
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	61,4 €	68,6 €	68,5 €	75,2 €	76,6 €	86,1 €
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	62,9 €	62,5 €	69,6 €	66,2 €	73,6 €	72,6 €
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	58,1 €	61,8 €	65,0 €	67,7 €	72,6 €	83,0 €
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	61,3 €	61,1 €	53,2 €	66,5 €	67,7 €	61,5 €
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	52,8 €	57,1 €	62,7 €	60,4 €	67,8 €	110,5 €
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	52,0 €	54,1 €	51,4 €	57,4 €	59,7 €	67,4 €
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	46,3 €	46,4 €	47,5 €	50,0 €	58,3 €	40,6 €
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	44,3 €	50,1 €	39,0 €	49,7 €	53,7 €	58,6 €
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	40,5 €	41,1 €	41,0 €	45,7 €	51,0 €	49,0 €
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	39,6 €	42,4 €	39,9 €	40,6 €	49,1 €	43,4 €
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	32,2 €	35,5 €	36,3 €	38,9 €	47,5 €	41,0 €
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	28,0 €	29,0 €	27,7 €	26,8 €	36,0 €	36,0 €
MAISON 16	250 m ² et plus	20,0 €	16,8 €	11,9 €	25,7 €	25,9 €	25,9 €

Sous-groupe des appartements :

Catégorie	Libellé	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5	Secteur 6
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	210,2 €	210,2 €	210,2 €	243,4 €	294,4 €	234,4 €
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	392,5 €	175,0 €	162,4 €	155,0 €	151,6 €	139,4 €
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	371,9 €	140,3 €	142,0 €	138,7 €	154,5 €	156,1 €
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	477,0 €	108,7 €	116,1 €	118,2 €	118,5 €	131,8 €
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	105,2 €	123,6 €	104,4 €	98,5 €	100,4 €	127,1 €
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	107,4 €	98,3 €	100,8 €	95,2 €	100,8 €	114,7 €
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	85,1 €	81,1 €	101,3 €	89,8 €	92,6 €	107,2 €
APPART 8	45 m² à 49 m²	79,7 €	87,7 €	71,8 €	81,4 €	89,9 €	110,2 €
APPART 9	50 m² à 59 m²	73,0 €	75,9 €	70,8 €	79,6 €	85,3 €	100,7 €
APPART 10	60 m² à 69 m²	67,3 €	73,8 €	68,0 €	76,0 €	82,1 €	93,9 €
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	60,8 €	65,2 €	63,1 €	70,5 €	74,9 €	80,8 €
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	46,1 €	61,5 €	62,7 €	61,9 €	71,4 €	72,3 €
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	49,3 €	51,8 €	51,9 €	56,2 €	66,2 €	74,1 €
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	53,8 €	41,4 €	61,5 €	54,4 €	60,1 €	60,1 €
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	35,4 €	41,3 €	45,8 €	39,7 €	63,1 €	63,1 €
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	44,7 €	44,7 €	43,0 €	48,2 €	60,1 €	60,1 €
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	40,4 €	43,9 €	55,6 €	42,8 €	48,6 €	48,6 €
APPART 18	200 m ² et plus	25,0 €	25,0 €	25,0 €	25,0 €	25,0 €	25,0 €

Commentaires :

La grille tarifaire des « maisons » est inchangée. En revanche, la règle d'exclusion des tarifs calculés sur la base de trop peu d'observations a permis de supprimer le tarif aberrant très élevé repéré au niveau de la catégorie APPART 18.

2 – La grille tarifaire des locaux d'habitation appartenant au secteur social

Sous-groupe des maisons :

Catégorie	Libellé	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	64,7 €	56,0 €	56,4 €	82,8 €	82,8 €
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	58,1 €	55,8 €	59,5 €	64,3 €	68,2 €
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	55,1 €	56,4 €	57,5 €	63,7 €	65,7 €
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	47,3 €	51,9 €	56,1 €	59,2 €	66,5 €
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	48,6 €	52,7 €	56,9 €	55,5 €	63,1 €
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	50,0 €	55,4 €	58,1 €	57,9 €	67,0 €
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	48,8 €	55,0 €	61,0 €	58,9 €	61,5 €
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	44,8 €	49,9 €	52,6 €	55,4 €	63,2 €
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	38,0 €	57,0 €	49,3 €	41,8 €	55,7 €
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	42,4 €	49,2 €	48,9 €	48,9 €	48,9 €
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	30,6 €	41,3 €	44,1 €	42,9 €	43,8 €
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	38,0 €	38,0 €	38,0 €	38,0 €	38,0 €
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	43,1 €	40,3 €	40,3 €	46,8 €	46,8 €
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	49,5 €	53,4 €	56,7 €	59,3 €	64,6 €
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	49,5 €	53,4 €	56,7 €	59,3 €	64,6 €
MAISON 16	250 m ² et plus	49,5 €	53,4 €	56,7 €	59,3 €	64,6 €

Sous-groupe des appartements :

Catégorie	Libellé	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	48,0 €	52,2 €	57,0 €	69,1 €	70,8 €
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	76,6 €	76,6 €	105,4 €	124,6 €	124,6 €
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	114,4 €	114,4 €	108,8 €	147,3 €	147,3 €
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	65,3 €	65,3 €	85,2 €	85,2 €	85,2 €
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	56,7 €	48,2 €	66,5 €	36,7 €	36,7 €
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	61,4 €	65,6 €	69,2 €	54,9 €	54,9 €
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	57,1 €	48,0 €	59,7 €	55,3 €	55,3 €
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	53,3 €	56,9 €	60,4 €	58,4 €	72,4 €
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	46,7 €	54,0 €	58,7 €	57,3 €	75,8 €
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	43,3 €	50,9 €	53,2 €	52,5 €	69,3 €
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	48,5 €	47,8 €	52,9 €	53,4 €	67,1 €
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	46,9 €	47,2 €	49,6 €	54,3 €	67,3 €
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	47,1 €	47,2 €	50,6 €	51,9 €	51,9 €
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	43,5 €	42,7 €	44,8 €	44,8 €	44,8 €
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	50,9 €	50,9 €	50,9 €	50,9 €	50,9 €
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	50,8 €	50,8 €	50,8 €	50,8 €	50,8 €
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	48,0 €	52,2 €	57,0 €	69,1 €	70,8 €
APPART 18	200 m ² et plus	48,0 €	52,2 €	57,0 €	69,1 €	70,8 €

Commentaires :

Un nombre important de tarifs a été corrigé du fait du faible nombre de locaux utilisés pour établir les grilles tarifaire brutes, ce qui est logique compte tenu du faible nombre de locaux dans ce département.

E – Les grilles tarifaires à Paris

1 – La grille tarifaire des locaux d'habitation appartenant au parc privé

Sous-groupe des maisons :

Catégorie	Libellé	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5	Secteur 6	Secteur 7
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	309,6 €	395,1 €	319,9 €	346,1 €	384,7 €	412,7 €	412,7 €
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	294,9 €	204,9 €	269,7 €	253,3 €	286,4 €	293,6 €	293,6 €
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	268,9 €	268,9 €	252,5 €	301,2 €	250,2 €	351,3 €	351,3 €
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	238,2 €	238,2 €	223,5 €	386,9 €	386,9 €	386,9 €	386,9 €
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	288,5 €	288,5 €	223,2 €	272,9 €	272,9 €	272,9 €	272,9 €
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	198,5 €	198,5 €	198,5 €	347,1 €	347,1 €	347,1 €	347,1 €
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	293,7 €	293,7 €	293,7 €	314,3 €	314,3 €	314,3 €	314,3 €
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	246,0 €	246,0 €	175,0 €	261,9 €	261,9 €	339,9 €	339,9 €
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	255,4 €	255,4 €	171,9 €	222,9 €	222,9 €	222,9 €	222,9 €
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	238,1 €	238,1 €	238,1 €	266,5 €	266,5 €	266,5 €	266,5 €
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	202,9 €	202,9 €	202,9 €	273,8 €	273,8 €	273,8 €	273,8 €
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	266,9 €	266,9 €	263,9 €	254,0 €	254,0 €	254,0 €	254,0 €
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	248,9 €	248,9 €	248,9 €	256,8 €	256,8 €	256,8 €	256,8 €
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	200,8 €	200,8 €	200,8 €	200,8 €	200,8 €	200,8 €	200,8 €
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	305,8 €	305,8 €	305,8 €	266,7 €	266,7 €	266,7 €	266,7 €
MAISON 16	250 m ² et plus	243,4 €	243,4 €	243,4 €	240,0 €	333,7 €	219,4 €	219,4 €

Sous-groupe des appartements :

Catégorie	Libellé	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5	Secteur 6	Secteur 7
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	406,3 €	456,5 €	450,1 €	464,5 €	471,8 €	496,1 €	571,5 €
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	353,9 €	389,9 €	376,0 €	395,9 €	416,9 €	444,3 €	463,5 €
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	293,7 €	322,4 €	322,1 €	345,0 €	370,4 €	401,6 €	445,8 €
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	183,0 €	258,3 €	287,0 €	310,0 €	334,6 €	369,4 €	422,6 €
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	214,8 €	253,3 €	265,4 €	287,4 €	321,0 €	342,7 €	434,0 €
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	187,9 €	236,0 €	251,1 €	274,4 €	302,7 €	337,3 €	376,4 €
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	168,9 €	227,4 €	243,9 €	266,2 €	287,8 €	327,1 €	403,7 €
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	168,7 €	214,2 €	231,0 €	258,4 €	286,4 €	318,6 €	328,9 €
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	155,5 €	193,4 €	222,0 €	250,7 €	279,9 €	311,4 €	394,4 €
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	148,5 €	184,2 €	207,1 €	243,2 €	269,5 €	289,5 €	277,3 €
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	152,4 €	193,1 €	200,7 €	236,3 €	271,1 €	293,2 €	296,7 €
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	142,7 €	183,3 €	192,3 €	236,2 €	270,7 €	294,0 €	254,7 €
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	161,9 €	199,2 €	202,5 €	240,7 €	271,8 €	292,9 €	292,9 €
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	163,8 €	215,2 €	212,3 €	241,8 €	267,6 €	292,5 €	368,3 €
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	178,7 €	243,4 €	221,3 €	244,0 €	270,5 €	289,4 €	269,2 €
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	228,9 €	245,5 €	235,5 €	246,5 €	263,4 €	287,3 €	280,7 €
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	268,3 €	253,6 €	242,9 €	247,0 €	258,8 €	277,1 €	208,2 €
APPART 18	200 m ² et plus	269,8 €	255,5 €	234,4 €	227,0 €	258,2 €	282,7 €	260,5 €

Commentaires :

Si dans le sous-groupe des appartements, peu de tarifs ont été corrigés compte tenu du nombre important des locaux ayant servis à établir les tarifs, dans le sous-groupe des maisons, la quantité de tarifs revus est plus importante (en raison du faible nombre de locaux).

2 – La grille tarifaire corrigée des locaux d'habitation appartenant au secteur social

Sous-groupe des maisons :

Catégorie	Libellé	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5	Secteur 6
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	98,7 €	98,7 €	83,7 €	83,7 €	204,5 €	204,5 €
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	83,1 €	83,1 €	83,1 €	83,1 €	83,1 €	83,1 €
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	98,7 €	98,7 €	83,4 €	83,4 €	120,1 €	120,1 €
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	98,7 €	98,7 €	83,4 €	83,4 €	120,1 €	120,1 €
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	98,7 €	98,7 €	83,4 €	83,4 €	120,1 €	120,1 €
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	98,7 €	98,7 €	83,4 €	83,4 €	120,1 €	120,1 €
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	98,7 €	98,7 €	83,4 €	83,4 €	120,1 €	120,1 €
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	115,5 €	115,5 €	115,5 €	115,5 €	115,5 €	115,5 €
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	72,5 €	72,5 €	72,5 €	72,5 €	72,5 €	72,5 €
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	98,7 €	98,7 €	83,4 €	83,4 €	120,1 €	120,1 €
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	97,6 €	97,6 €	97,6 €	97,6 €	97,6 €	97,6 €
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	98,7 €	98,7 €	83,4 €	83,4 €	120,1 €	120,1 €
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	98,7 €	98,7 €	83,4 €	83,4 €	120,1 €	120,1 €
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	98,7 €	98,7 €	83,4 €	83,4 €	120,1 €	120,1 €
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	98,7 €	98,7 €	83,4 €	83,4 €	120,1 €	120,1 €
MAISON 16	250 m ² et plus	98,7 €	98,7 €	83,4 €	83,4 €	120,1 €	120,1 €

Sous-groupe des appartements :

Catégorie	Libellé	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5	Secteur 6
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	184,3 €	190,1 €	324,8 €	244,1 €	386,3 €	211,9 €
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	146,4 €	177,4 €	194,2 €	252,9 €	183,8 €	182,4 €
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	109,1 €	143,1 €	147,0 €	144,3 €	144,5 €	157,9 €
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	109,1 €	103,1 €	129,0 €	118,8 €	121,4 €	132,6 €
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	114,2 €	98,0 €	123,5 €	123,2 €	118,4 €	136,5 €
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	83,4 €	86,1 €	90,7 €	90,9 €	92,0 €	86,0 €
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	77,0 €	83,0 €	91,4 €	100,2 €	104,7 €	123,7 €
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	95,0 €	79,5 €	90,9 €	97,6 €	105,4 €	134,2 €
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	64,5 €	72,4 €	84,4 €	90,3 €	103,4 €	142,3 €
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	67,6 €	69,1 €	80,0 €	88,3 €	97,9 €	124,8 €
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	62,5 €	67,6 €	79,4 €	86,9 €	98,1 €	123,1 €
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	66,9 €	66,5 €	78,7 €	85,3 €	93,5 €	117,5 €
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	62,7 €	67,8 €	79,4 €	84,4 €	93,7 €	111,7 €
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	69,7 €	70,0 €	78,4 €	86,3 €	93,9 €	128,6 €
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	89,2 €	70,5 €	81,5 €	84,2 €	92,4 €	116,0 €
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	105,5 €	74,5 €	78,7 €	85,8 €	98,4 €	101,2 €
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	91,6 €	91,6 €	97,9 €	70,3 €	93,1 €	60,8 €
APPART 18	200 m ² et plus	47,8 €	47,8 €	47,8 €	47,8 €	47,8 €	47,8 €

Commentaires :

Le nombre important de corrections réalisées sur le sous-groupe des maisons en raison du très faible nombre de logements sociaux appartenant à cette catégorie pour Paris, fait apparaître une nouvelle grille particulièrement « lissée ».

En revanche, beaucoup moins de corrections ont été réalisées sur le sous-groupe des appartements.

E – Les grilles tarifaires dans le Val-de-Marne

1 – La grille tarifaire des locaux d'habitation appartenant au parc privé

Sous-groupe des maisons :

Catégorie	Libellé	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5	Secteur 6	Secteur 7
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	154,7 €	182,0 €	205,3 €	228,5 €	223,1 €	254,7 €	294,8 €
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	138,6 €	171,1 €	178,2 €	176,2 €	173,2 €	184,5 €	167,0 €
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	141,0 €	158,1 €	147,7 €	148,7 €	167,2 €	169,5 €	175,8 €
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	132,2 €	141,2 €	145,3 €	147,1 €	169,0 €	158,7 €	174,0 €
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	128,6 €	140,5 €	137,5 €	129,8 €	194,4 €	148,0 €	143,7 €
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	121,7 €	135,6 €	129,7 €	148,3 €	165,1 €	181,0 €	181,0 €
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	151,6 €	115,4 €	132,4 €	145,3 €	137,1 €	180,4 €	191,1 €
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	118,4 €	127,4 €	128,7 €	139,0 €	157,1 €	167,0 €	167,0 €
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	128,2 €	141,3 €	133,2 €	146,3 €	147,6 €	161,7 €	161,7 €
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	122,5 €	114,5 €	122,7 €	157,2 €	151,9 €	175,1 €	186,3 €
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	159,8 €	131,9 €	145,0 €	131,0 €	115,8 €	137,2 €	137,2 €
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	119,6 €	125,9 €	105,8 €	160,1 €	152,7 €	186,1 €	186,1 €
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	109,3 €	124,2 €	141,1 €	133,5 €	158,2 €	163,4 €	139,3 €
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	102,3 €	102,3 €	114,7 €	100,9 €	142,4 €	133,1 €	133,1 €
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	80,9 €	80,9 €	122,3 €	107,0 €	142,4 €	144,9 €	203,2 €
MAISON 16	250 m ² et plus	93,7 €	93,7 €	98,0 €	70,9 €	120,9 €	119,8 €	119,8 €

Sous-groupe des appartements :

Catégorie	Libellé	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5	Secteur 6	Secteur 7
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	425,9 €	460,8 €	457,0 €	397,1 €	399,4 €	420,3 €	447,2 €
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	297,3 €	317,6 €	300,6 €	300,3 €	303,2 €	338,5 €	328,7 €
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	268,3 €	280,1 €	270,7 €	274,3 €	272,7 €	297,3 €	290,5 €
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	147,7 €	218,7 €	239,0 €	242,7 €	248,6 €	266,1 €	269,7 €
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	164,4 €	203,3 €	208,7 €	209,2 €	222,6 €	242,5 €	268,3 €
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	157,2 €	181,1 €	198,0 €	202,7 €	211,0 €	227,2 €	238,8 €
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	124,2 €	164,1 €	177,1 €	189,4 €	200,9 €	220,2 €	252,8 €
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	107,4 €	158,9 €	168,4 €	181,1 €	188,8 €	205,3 €	231,6 €
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	103,7 €	132,3 €	157,1 €	169,0 €	183,3 €	208,0 €	236,1 €
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	92,0 €	119,2 €	143,9 €	160,0 €	176,3 €	197,2 €	228,4 €
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	85,1 €	108,9 €	137,4 €	157,4 €	173,0 €	189,7 €	224,2 €
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	90,0 €	110,2 €	131,1 €	139,6 €	159,8 €	193,1 €	186,6 €
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	86,1 €	118,5 €	131,9 €	132,9 €	156,8 €	191,9 €	200,4 €
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	83,7 €	119,8 €	128,7 €	123,9 €	162,8 €	193,1 €	219,8 €
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	134,7 €	132,6 €	139,5 €	149,1 €	143,5 €	180,3 €	162,6 €
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	126,1 €	119,9 €	125,2 €	145,6 €	157,0 €	194,9 €	216,2 €
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	116,5 €	117,8 €	120,9 €	58,4 €	123,6 €	169,6 €	169,6 €
APPART 18	200 m ² et plus	154,2 €	154,2 €	44,5 €	43,5 €	49,4 €	71,6 €	71,6 €

Commentaires :

Les corrections sur le sous-groupe des maisons sont résiduelles et concernent en grande partie uniquement les locaux situés en secteur 7. S'agissant des appartements, la nouvelle règle ne permet pas d'exclure le loyer en anomalie repéré sur la catégorie APPART 17 en secteur 4.

2 – La grille tarifaire corrigée des locaux d'habitation appartenant au secteur social

Sous-groupe des maisons :

Catégorie	Libellé	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5	Secteur 6
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	91,9 €	91,9 €	91,9 €	115,1 €	170,8 €	170,8 €
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	91,6 €	91,6 €	72,4 €	72,4 €	96,3 €	96,3 €
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	81,5 €	81,5 €	74,0 €	71,6 €	88,3 €	88,3 €
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	89,0 €	89,0 €	76,9 €	76,7 €	87,5 €	106,7 €
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	86,2 €	86,2 €	91,9 €	69,2 €	89,6 €	91,1 €
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	104,8 €	104,8 €	73,3 €	74,7 €	85,4 €	88,4 €
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	96,0 €	96,0 €	72,0 €	94,0 €	89,6 €	89,6 €
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	100,8 €	100,8 €	66,3 €	73,7 €	80,5 €	80,5 €
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	123,7 €	123,7 €	84,8 €	73,7 €	73,7 €	69,2 €
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	71,5 €	71,5 €	71,5 €	20,3 €	72,3 €	72,3 €
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	43,6 €	43,6 €	43,6 €	43,6 €	43,6 €	43,6 €
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	16,6 €	16,6 €	16,6 €	16,6 €	16,6 €	16,6 €
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	123,7 €	91,7 €	75,6 €	77,8 €	90,6 €	96,5 €
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	123,7 €	91,7 €	75,6 €	66,5 €	90,6 €	80,2 €
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	45,6 €	45,6 €	45,6 €	45,6 €	45,6 €	45,6 €
MAISON 16	250 m ² et plus	123,7 €	91,7 €	75,6 €	66,5 €	90,6 €	80,2 €

Sous-groupe des appartements :

Catégorie	Libellé	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5	Secteur 6
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	298,2 €	298,2 €	338,3 €	519,3 €	408,9 €	408,9 €
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	127,2 €	207,8 €	224,2 €	140,4 €	299,6 €	199,2 €
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	87,1 €	108,2 €	135,3 €	149,3 €	237,3 €	219,3 €
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	74,9 €	99,2 €	95,6 €	103,2 €	135,0 €	115,4 €
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	76,2 €	96,7 €	101,1 €	112,9 €	114,3 €	127,8 €
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	64,5 €	76,9 €	86,5 €	90,6 €	95,9 €	103,0 €
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	60,6 €	76,1 €	79,9 €	85,0 €	97,8 €	103,5 €
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	62,1 €	74,2 €	77,8 €	87,0 €	96,5 €	110,0 €
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	54,3 €	68,0 €	72,5 €	75,9 €	92,9 €	109,9 €
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	56,1 €	63,4 €	69,8 €	77,9 €	77,9 €	106,4 €
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	55,4 €	60,5 €	67,6 €	73,1 €	85,6 €	101,4 €
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	54,5 €	58,8 €	64,8 €	70,7 €	82,8 €	102,6 €
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	52,0 €	53,0 €	63,6 €	70,0 €	79,4 €	40,5 €
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	46,3 €	53,2 €	65,4 €	68,1 €	76,2 €	28,5 €
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	46,7 €	45,3 €	14,0 €	33,6 €	28,3 €	13,4 €
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	44,9 €	43,4 €	18,5 €	32,6 €	19,2 €	23,1 €
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	36,5 €	36,5 €	36,5 €	14,6 €	14,6 €	4,9 €
APPART 18	200 m ² et plus	57,7 €	68,4 €	78,6 €	80,0 €	99,1 €	89,1 €

Commentaires :

Le nombre suffisant des locaux ayant servi à établir les tarifs n'a pas permis de corriger certains tarifs potentiellement aberrants, car nettement plus faibles que les tarifs des secteurs voisins.

SYNTHÈSE SUR LA DÉTERMINATION DES NOUVEAUX PARAMÈTRES D'ÉVALUATION

1) Rappel des règles appliquées pour déterminer la sectorisation, le rattachement des communes et les grilles tarifaires

- **deux sectorisations** ont été systématiquement réalisées l'une à partir des données issues des déclarations des propriétaires bailleurs de locaux appartenant au parc privé et l'autre à partir des données issues des déclarations des propriétaires bailleurs de logements sociaux.

- Compte tenu de l'absence d'une catégorie de locaux majoritairement représentée dans les départements, **la sectorisation de chaque département repose sur plusieurs catégories de locaux** : il a été décidé de retenir dans chaque département la catégorie la plus

représentée au sein du sous-groupe MAISONS **et** la catégorie la plus représentée au sein du sous-groupe APPARTEMENTS puis, compte tenu de la grande dispersion des catégories de locaux, de compléter ces deux catégories par les catégories suivantes les plus représentées parmi les sous-groupes MAISONS et APPARTEMENTS, en les sélectionnant par représentativité décroissante, jusqu'à atteindre le seuil de représentativité fixé à 40 %⁹ minimum.

- les communes ont été classées **au sein d'un même secteur locatif homogène** lorsque le nombre de locaux des catégories les plus représentées était inférieur à 140 ou lorsque ce nombre est supérieur à 140 mais que les loyers sont considérés comme homogènes¹⁰

- les communes ont été **découpées en plusieurs secteurs locatifs** (découpage dit « infra » qui revient à attribuer un secteur locatif à chaque section cadastrale) lorsque le nombre de locaux des catégories les plus représentées est supérieur à 140 et que les loyers observés ne sont pas homogènes¹⁰ ;

- en pratique, certaines communes (ou sections cadastrales) ne comportent pas de locaux appartenant aux catégories les plus représentées (ou en comportent un nombre « insuffisant » : moins de 2).

Comme il est indispensable de rattacher chaque commune (ou chaque section de commune) à un secteur locatif, ces cas ont été traités par la **méthode dite de la « capillarité »**. Cette méthode permet d'affecter un secteur locatif à une commune (ou à une section cadastrale), sur la base du classement des différentes communes (ou sections cadastrales) limitrophes, en pondérant le secteur de rattachement de chaque commune (ou section cadastrale) contiguë par la longueur de sa frontière partagée avec la commune (ou la section) à classer ;

- compte tenu des anomalies manifestes présente dans certaines des grilles tarifaires « brutes », il a été décidé d'extourner les tarifs issus d'un faible nombre de locaux (nombre de locaux inférieur ou égal à 3), considérés comme statistiquement non fiables.

2) Commentaires sur les résultats obtenus

- Globalement, on constate une grande **homogénéité des tarifs** au sein de chaque département et au sein des sous-groupes « maison » et « appartement ». Il n'y a pas de « décrochages » à la hausse ou à la baisse particulièrement marqués, contrairement à ce qui peut être observé dans le cadre de la généralisation de la valeur locative des locaux professionnels. Cette observation est sans doute liée à l'homogénéité des locaux d'habitation aujourd'hui ;

- pour autant, on constate malgré tout des **phénomènes de ressaut de tarifs puis de baisse de tarifs d'un secteur locatif à l'autre**, ce qui conduit parfois à avoir des tarifs plus élevés dans des secteurs à priori plus ruraux et à avoir des tarifs moins élevés dans des secteurs plus urbains ;

- on observe également qu'assez systématiquement au sein des sous-groupes « maisons » et « appartements » les tarifs des locaux de petites surfaces sont plus élevés que ceux des locaux de grandes surfaces ;

- les tarifs déterminés pour les sous-groupes des dépendances et des maisons exceptionnelles ne sont pas toujours d'une grande cohérence et ont fait l'objet de corrections importantes suite à la règle d'exclusion des tarifs déterminés sur la base de peu d'observations ;

9 De manière symétrique à la représentativité des locaux les plus représentés dans le cadre de la RVLLP

10 Les loyers sont considérés homogènes si et seulement si au moins 75 % des locaux des catégories retenues comme les plus représentées ont un loyer au m² pondéré individuel qui ne s'éloigne pas du loyer moyen au m² communal de plus ou moins 20 %.

- en revanche, la règle consistant à exclure des grilles tarifaires brutes les tarifs déterminés sur la base d'un nombre de locaux statistiquement faible (moins de 3 locaux) a permis de fiabiliser les grilles tarifaires des sous-groupes « maisons » et « appartements » qui vont être utilisées dans le cadre des simulations ;

- s'agissant de la comparaison entre les grilles spécifiques aux logements sociaux et aux logements du parc privé, il est constaté que les tarifs des logements sociaux sont nettement plus faibles (entre 35 et 40 % de moins en moyenne).

SECTION 2 – Les options prises pour simuler les impacts de la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation

Certaines précisions méthodologiques ou relatives à la qualité des données utilisées dans le cadre des simulations doivent être apportées préalablement à leur présentation détaillée aux **titres 3 et 4** du présent rapport. Celles-ci sont basées sur plusieurs études menées sur la qualité des données déclarées par les propriétaires bailleurs.

SOUS-SECTION 1 – La qualité des données individuelles révisées déclarées par les propriétaires bailleurs

Les informations relatives à la **nature** (appartement, maison, dépendances, local exceptionnel) et à la consistance du local (**surface**) déclarées par les propriétaires bailleurs dans le cadre de l'expérimentation ont été systématiquement rapprochées des informations relatives à la nature et à la consistance du local actuellement connues dans le système d'information de la DGFIP.

Les résultats de cette comparaison sont intéressants car ils permettent d'envisager, en cas de généralisation de la révision des locaux d'habitation, des modalités de collecte des informations différentes de celles qui ont été mise en œuvre lors de la RVLLP (voir propositions en titre 4). Ils sont présentés successivement de manière globalisées (pour les 5 départements confondus) et de manière individualisées pour chacun des 5 départements d'expérimentation.

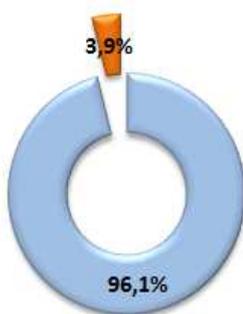
1 - La qualité des données individuelles révisées déclarées par les propriétaires bailleurs pour les 5 départements confondus

- **En ce qui concerne la nature du local**

La qualité des informations déclarées relatives à la nature du local est excellente pour les sous-groupes des maisons et des appartements, très moyenne s'agissant des dépendances et tout à fait mauvaise en ce qui concerne les maisons exceptionnelles.

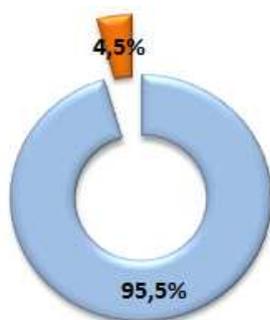
Sous groupe	Nombre de locaux	Nature du local déclarée par le propriétaire identique à celle connue de la DGFIP		Nature du local déclarée par le propriétaire différente de celle connue de la DGFIP	
		Nombre de locaux	%	Nombre de locaux	%
Maisons	172 883	165 137	95,5%	7 746	4,5%
Appartements	945 955	919 078	97,2%	26 877	2,8%
Maisons exceptionnelles	782	3	0,4%	779	99,6%
Dépendances	116 076	102 985	88,7%	13 091	11,3%
TOTAL	1 235 696	1 187 203	96,1%	48 493	3,9%

Présentation graphique tous sous-groupes confondus :

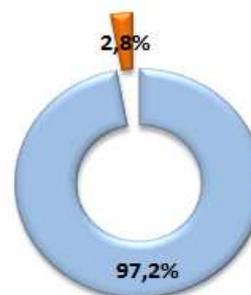


- Nature du local déclarée identique à celle connue de la DGFIP
- Nature du local déclarée différente de celle connue de la DGFIP

Présentation graphique des sous-groupes « maisons » et « appartements »

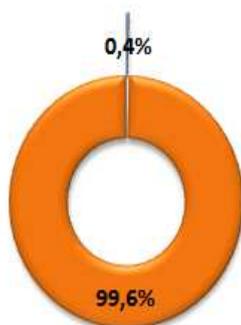


- Nature du local déclarée identique à celle connue de la DGFIP
- Nature du local déclarée différente de celle connue de la DGFIP



- Nature du local déclarée identique à celle connue de la DGFIP
- Nature du local déclarée différente de celle connue de la DGFIP

Présentation graphique des sous-groupes « dépendances » et « maisons exceptionnelles »



- Nature du local déclarée identique à celle connue de la DGFIP
- Nature du local déclarée différente de celle connue de la DGFIP



- Nature du local déclarée identique à celle connue de la DGFIP
- Nature du local déclarée différente de celle connue de la DGFIP

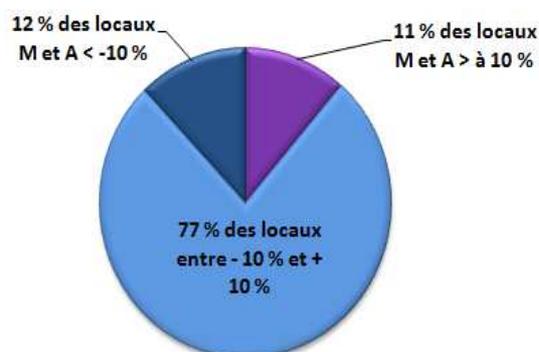
Conclusion s'agissant de la nature de locaux : la nature des locaux (appartement, maison, dépendances ...) est une information maîtrisée dans le système d'évaluation actuel. Les simulations montrent qu'une campagne déclarative pourrait s'avérer contre productive du fait des erreurs des propriétaires bailleurs dans le cadre de leur nouvelle déclaration (inversion de locaux) qui viendraient de ce fait dégrader la qualité des informations actuellement détenues par la DGFIP .

- **En ce qui concerne la surface du local**

L'étude a été menée sur les deux sous groupes des « maisons » et des « appartements ».

Sous groupe	Nombre de locaux	Surface du local déclarée par le propriétaire identique à celle connue de la DGFIP		Surface du local déclarée par le propriétaire différente de celle connue de la DGFIP	
		Nombre de locaux	%	Nombre de locaux	%
Maisons	165 137	48 578	29,4%	116 559	70,6%
Appartements	919 078	365 413	39,8%	553 665	60,2%
Total Maisons et Appartements	1 084 215	413 991	38,2%	670 224	61,8%

Surface du local déclarée identique à celle connue de la DGFIP :

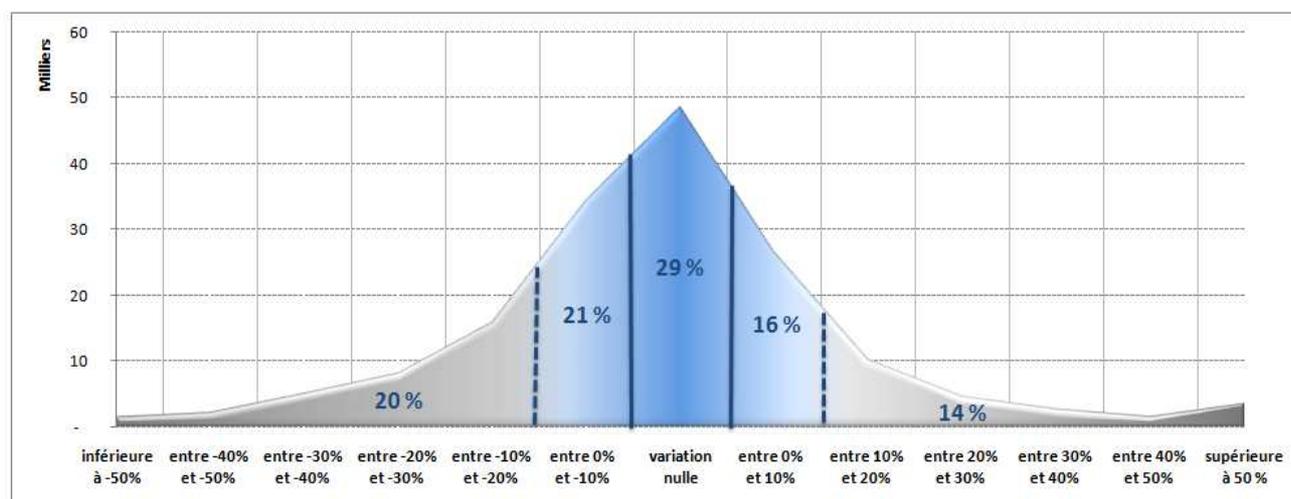


Les résultats de la comparaison montrent une qualité relativement correcte puisque les locaux présentant une stricte égalité de surface (c'est-à-dire à 1m² près) sont de plus de 29 % s'agissant des maisons et d'un peu moins de 40 % s'agissant des appartements.

En examinant plus finement la ventilation des différences de surfaces par tranche de + ou – 10 % (voir tableau récapitulatif et graphique infra), on constate que le différentiel de surface entre les informations collectées auprès des propriétaires bailleurs et celles détenues par l'administration peuvent être considérées comme quasiment concordantes pour près de 66 % des maisons et pour 78 % des appartements.

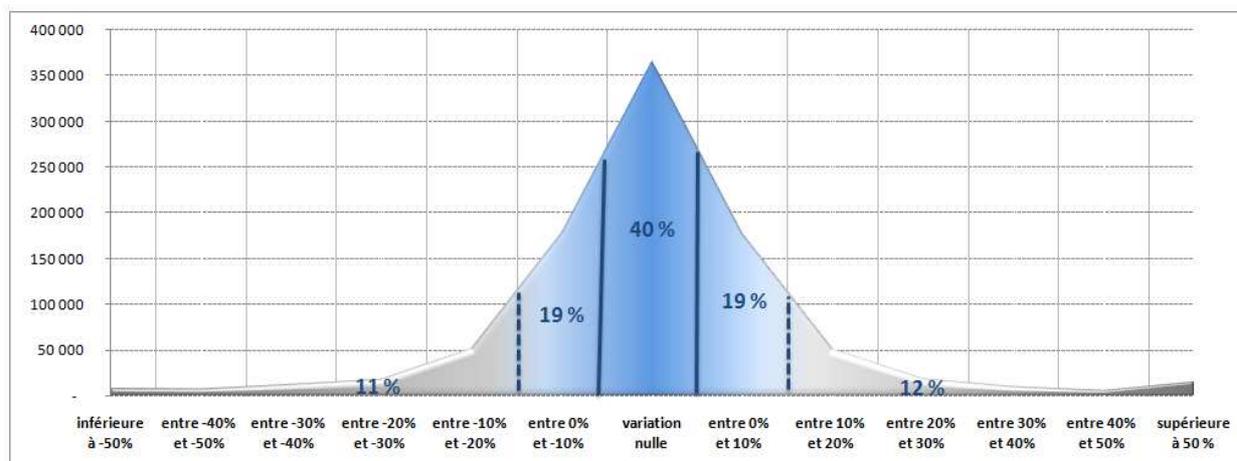
Ventilation par tranche de différence de surface pour le sous-groupe des « maisons »

	Différence entre la surface du local déclarée par le propriétaire et celle connue de la DGFiP												
	inférieure à -50%	entre -40% et -50%	entre -30% et -40%	entre -20% et -30%	entre -10% et -20%	entre 0% et -10%	variation nulle	entre 0% et 10%	entre 10% et 20%	entre 20% et 30%	entre 30% et 40%	entre 40% et 50%	supérieure à 50%
Nombre de locaux	1 522	2 197	5 103	8 160	15 884	34 419	48 578	26 558	10 213	4 623	2 728	1 592	3 560
%	1%	1%	3%	5%	10%	21%	29%	16%	6%	3%	2%	1%	2%



Ventilation par tranche de différence de surface pour le sous-groupe des « appartements »

	Différence entre la surface du local déclarée par le propriétaire et celle connue de la DGFiP												
	inférieure à -50%	entre -40% et -50%	entre -30% et -40%	entre -20% et -30%	entre -10% et -20%	entre 0% et -10%	variation nulle	entre 0% et 10%	entre 10% et 20%	entre 20% et 30%	entre 30% et 40%	entre 40% et 50%	supérieure à 50%
Nombre de locaux	8 288	7 523	12 508	18 027	51 671	178 073	365 413	177 001	50 873	18 515	10 083	5 816	15 287
%	1%	1%	1%	2%	6%	19%	40%	19%	6%	2%	1%	1%	2%



Conclusion :

l'apport de la campagne déclarative s'agissant de la surface des locaux est inégal : majoritairement la consistance des locaux est relativement bien connue dans le système d'évaluation actuel (appartement, maison) et l'analyse plus fine des différences de surface montre que les différences de surface recouvrent un nombre non négligeable de situations pour lesquelles l'erreur se situe au niveau des déclarations révisées (voir détail par département infra).

2 - La qualité des données individuelles révisées déclarées par les propriétaires bailleurs dans chacun des 5 départements d'expérimentation

L'analyse plus individuelle des résultats des comparaisons montre les tendances suivantes :

- **s'agissant de la nature des locaux** : les rares erreurs de classement des locaux pour les sous-groupes des maisons et des appartements ne sont pas les mêmes en Île-de-France et hors Île-de-France :

- pour les départements franciliens, on constate parfois des confusions entre un local dont la nature est factuellement celle d'un appartement avec certaines dépendances isolées ;

- pour les départements non franciliens, les erreurs sur la nature du local proviennent d'une confusion entre le local de nature « maison » et le local de nature « appartement » tout simplement parce qu'il s'agit de maisons qui ont été découpées en appartement.

Le concept de « Maison exceptionnelle » a également été très mal compris par les usagers ce qui explique le très mauvais score s'agissant de ce sous-groupe pour lequel aucune étude sur la comparaison des surfaces n'a été faite car non automatisable.

De même les nombreuses erreurs des déclarants sur la nature des dépendances isolées qui ont souvent été confondues avec des annexes aux appartements et aux maisons, rendaient peu pertinente les comparaisons de surface sur ce sous-groupe qui a donc été exclu de l'étude sur les surfaces.

- **S'agissant de la surface des locaux** :

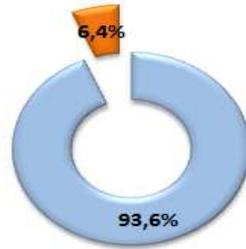
L'étude s'est concentrée sur les sous-groupes appartements et maisons.

Les surfaces en contexte révisé et en contexte 1970 sont égales ou similaires (fourchette de + ou – 10 %) plus fréquemment sur les appartements par rapport aux maisons.

a) Département de la Charente-Maritime

S'agissant de la nature du local

Sous groupe	Nombre de locaux	Nature du local déclarée par le propriétaire identique à celle connue de la DGFIP		Nature du local déclarée par le propriétaire différente de celle connue de la DGFIP	
		Nombre de locaux	%	Nombre de locaux	%
Maisons	33 048	31 827	96,3%	1 221	3,7%
Appartements	41 367	38 653	93,4%	2 714	6,6%
Maisons exceptionnelles	43	0	0%	43	100%
Dépendances	3 168	2 167	68,4%	1 001	31,6%
TOTAL	77 626	72 647	93,6%	4 979	6,4%

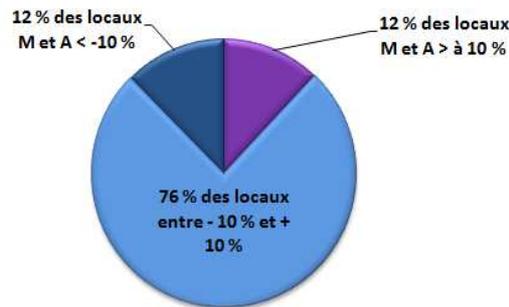


■ Nature du local déclarée identique à celle connue de la DGFiP
 ■ Nature du local déclarée différente de celle connue de la DGFiP

S'agissant de la surface déclarée

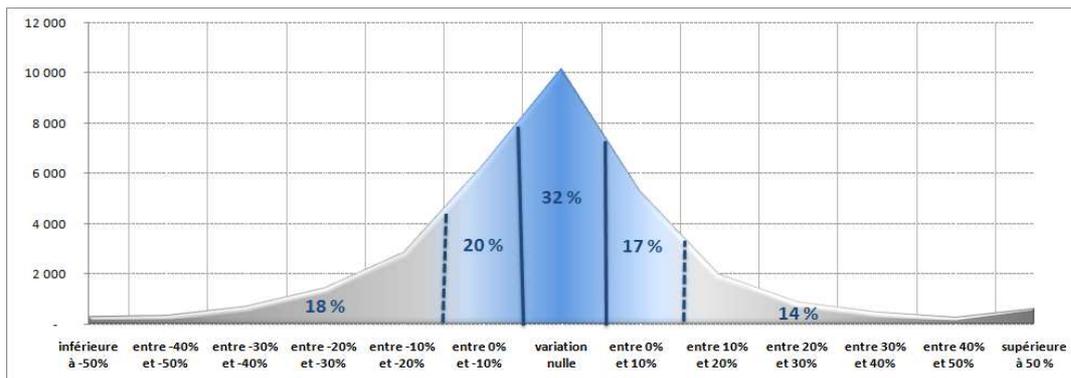
Sous groupe	Nombre de locaux	Surface du local déclarée par le propriétaire identique à celle connue de la DGFiP		Surface du local déclarée par le propriétaire différente de celle connue de la DGFiP	
		Nombre de locaux	%	Nombre de locaux	%
Maisons	31 827	10 183	32,0%	21 644	68,0%
Appartements	38 653	16 607	43,0%	22 046	57,0%
Total Maisons et Appartements	70 480	26 790	38,0%	43 690	62,0%

Surface du local déclarée identique à celle connue de la DGFiP :



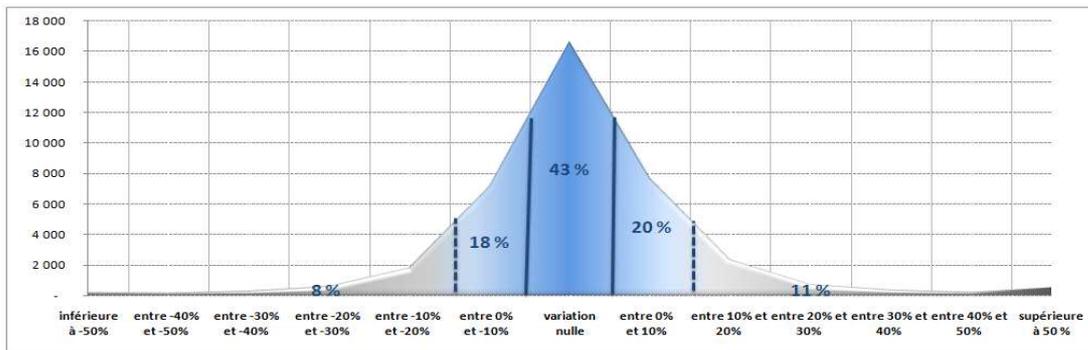
Ventilation par tranche de différence de surface pour le sous-groupe des « maisons »

	Différence entre la surface du local déclarée par le propriétaire et celle connue de la DGFiP												
	inférieure à -50%	entre -40% et -50%	entre -30% et -40%	entre -20% et -30%	entre -10% et -20%	entre 0% et -10%	variation nulle	entre 0% et 10%	entre 10% et 20%	entre 20% et 30%	entre 30% et 40%	entre 40% et 50%	supérieure à 50%
Nombre de locaux	315	361	720	1 453	2 869	6 329	10 183	5 300	1 996	888	493	285	635
%	1%	1%	2%	5%	9%	20%	32%	17%	6%	3%	2%	1%	2%



Ventilation par tranche de différence de surface pour le sous-groupe des « appartements »

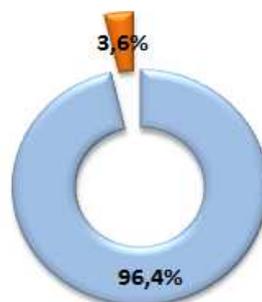
	Différence entre la surface du local déclarée par le propriétaire et celle connue de la DGFIP												
	inférieure à -50%	entre -40% et -50%	entre -30% et -40%	entre -20% et -30%	entre -10% et -20%	entre 0% et -10%	variation nulle	entre 0% et 10%	entre 10% et 20%	entre 20% et 30%	entre 30% et 40%	entre 40% et 50%	supérieure à 50%
Nombre de locaux	197	157	299	601	1 801	7 122	16 607	7 685	2 346	726	372	213	527
%	0,5%	0,4%	0,8%	1,6%	4,7%	18,4%	43,0%	19,9%	6,1%	1,9%	1,0%	0,6%	1,4%



b) Département du Nord

S'agissant de la nature du local

Sous groupe	Nombre de locaux	Nature du local déclarée par le propriétaire identique à celle connue de la DGFIP		Nature du local déclarée par le propriétaire différente de celle connue de la DGFIP	
		Nombre de locaux	%	Nombre de locaux	%
Maisons	117 007	113 129	96,7%	3 878	3,3%
Appartements	211 428	205 752	97,3%	5 676	2,7%
Maisons exceptionnelles	149	0	0%	149	100%
Dépendances	37 166	33 741	90,8%	3 425	9,2%
TOTAL	365 750	352 622	96,4%	13 128	3,6%

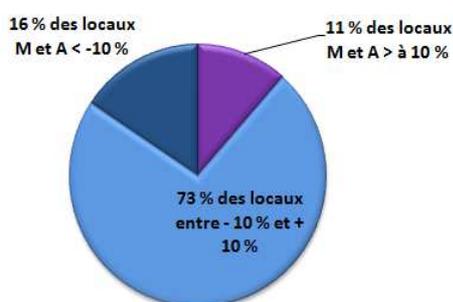


■ Nature du local déclarée identique à celle connue de la DGFIP
 ■ Nature du local déclarée différente de celle connue de la DGFIP

S'agissant de la surface déclarée :

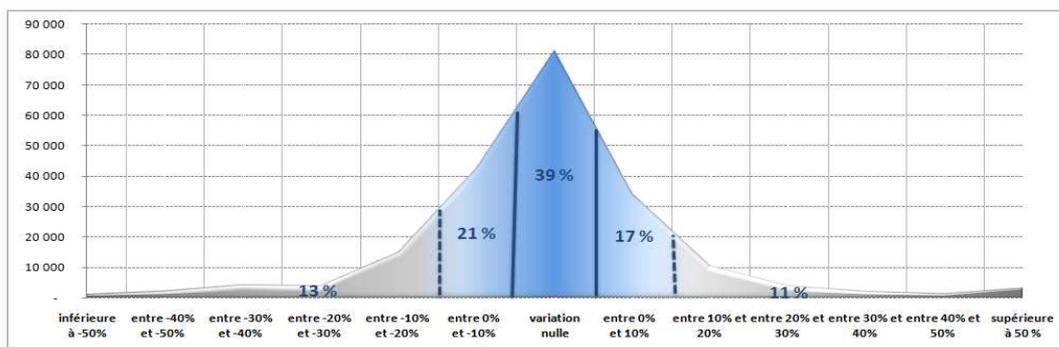
Sous groupe	Nombre de locaux	Surface du local déclarée par le propriétaire identique à celle connue de la DGFIP		Surface du local déclarée par le propriétaire différente de celle connue de la DGFIP	
		Nombre de locaux	%	Nombre de locaux	%
Maisons	113 129	32 484	28,7%	80 645	71,3%
Appartements	205 752	81 211	39,5%	124 541	60,5%
Total Maisons et Appartements	318 881	113 695	35,7%	205 186	64,3%

Surface du local déclarée identique à celle connue de la DGFIP :



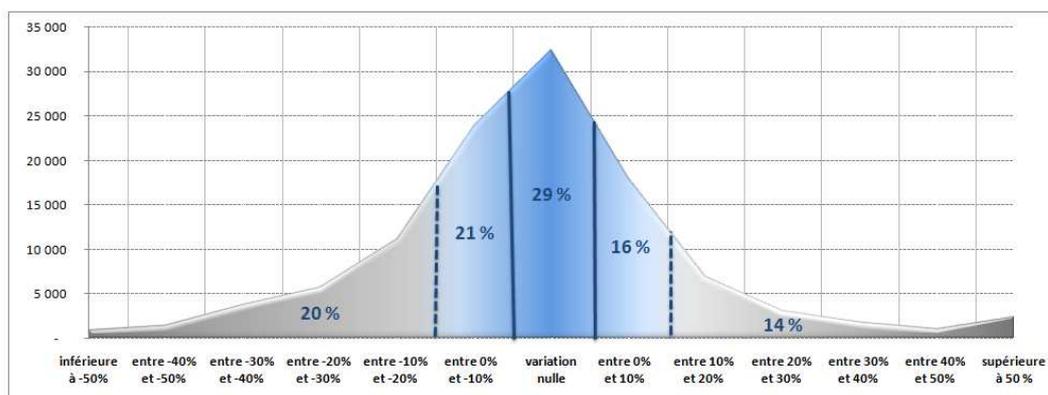
Ventilation par tranche de différence de surface pour le sous-groupe des « maisons »

	Différence entre la surface du local déclarée par le propriétaire et celle connue de la DGFIP												
	inférieure à -50%	entre -40% et -50%	entre -30% et -40%	entre -20% et -30%	entre -10% et -20%	entre 0% et -10%	variation nulle	entre 0% et 10%	entre 10% et 20%	entre 20% et 30%	entre 30% et 40%	entre 40% et 50%	supérieure à 50%
Nombre de locaux	1 200	2 253	4 353	3 943	15 052	42 555	81 211	34 074	10 402	3 964	2 130	1 382	3 233
%	1%	1%	2%	2%	7%	21%	39%	17%	5%	2%	1%	1%	2%



Ventilation par tranche de différence de surface pour le sous-groupe des « appartements »

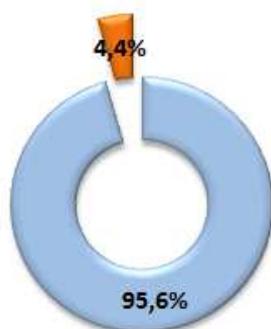
	Différence entre la surface du local déclarée par le propriétaire et celle connue de la DGFIP												
	inférieure à -50%	entre -40% et -50%	entre -30% et -40%	entre -20% et -30%	entre -10% et -20%	entre 0% et -10%	variation nulle	entre 0% et 10%	entre 10% et 20%	entre 20% et 30%	entre 30% et 40%	entre 40% et 50%	supérieure à 50%
Nombre de locaux	944	1 481	3 808	5 754	11 198	23 969	32 484	18 062	6 961	3 109	1 837	1 082	2 440
%	1%	1%	3%	5%	10%	21%	29%	16%	6%	3%	2%	1%	2%



c) Département de l'Orne

S'agissant de la nature du local

Sous groupe	Nombre de locaux	Nature du local déclarée par le propriétaire identique à celle connue de la DGFIP		Nature du local déclarée par le propriétaire différente de celle connue de la DGFIP	
		Nombre de locaux	%	Nombre de locaux	%
Maisons	15 519	14 913	96,1%	606	3,9%
Appartements	18 447	17 885	97%	562	3%
Maisons exceptionnelles	12	2	16,7%	10	83,3%
Dépendances	2 735	2 299	84,1%	436	15,9%
TOTAL	36 713	35 099	95,6%	1 614	4,4%

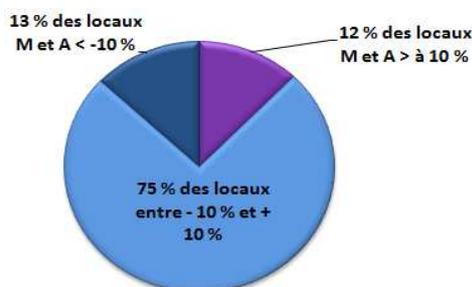


- Nature du local déclarée identique à celle connue de la DGFIP
- Nature du local déclarée différente de celle connue de la DGFIP

S'agissant de la surface déclarée

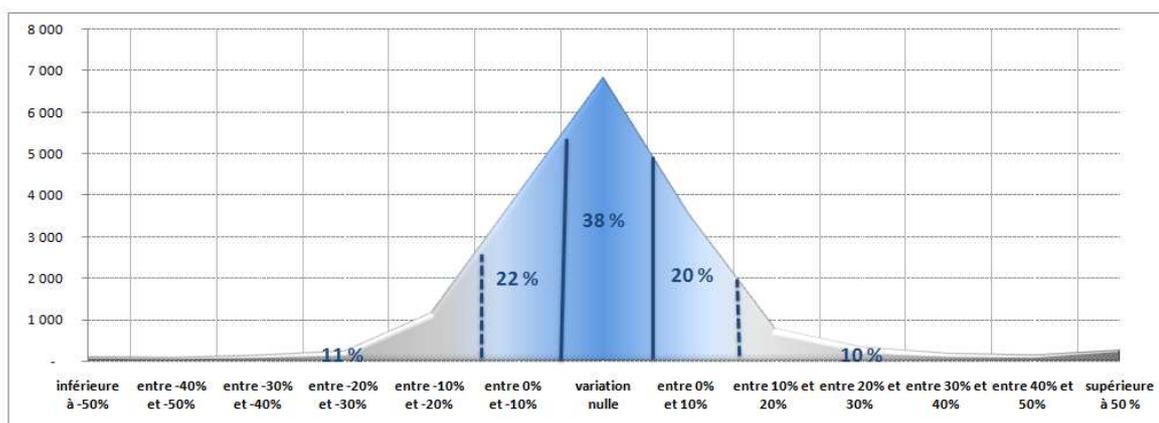
Sous groupe	Nombre de locaux	Surface du local déclarée par le propriétaire identique à celle connue de la DGFIP		Surface du local déclarée par le propriétaire différente de celle connue de la DGFIP	
		Nombre de locaux	%	Nombre de locaux	%
Maisons	14 913	4 658	31,2%	10 255	68,8%
Appartements	17 885	6 839	38,2%	11 046	61,8%
Total Maisons et Appartements	32 798	11 497	35,1%	21 301	64,9%

Surface du local déclarée identique à celle connue de la DGFIP :



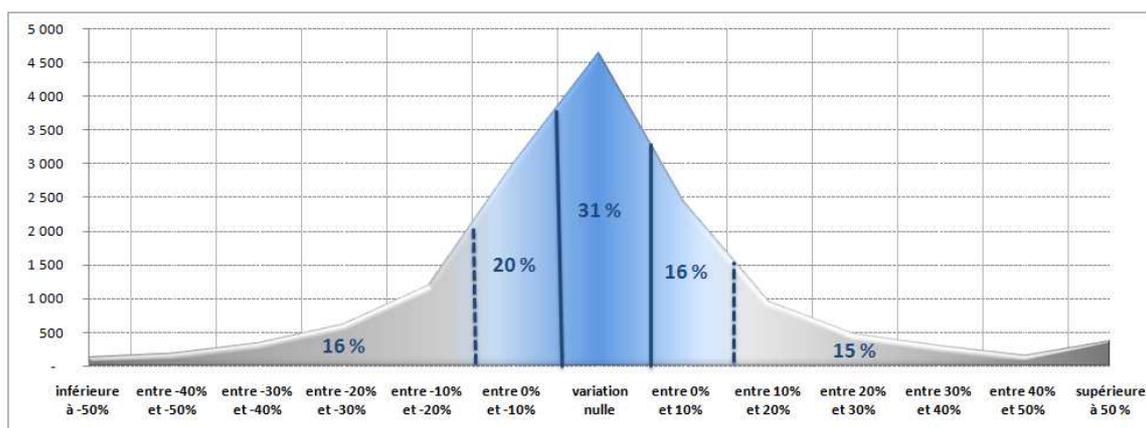
Ventilation par tranche de différence de surface pour le sous-groupe des « maisons »

	Différence entre la surface du local déclarée par le propriétaire et celle connue de la DGFiP												
	inférieure à -50%	entre -40% et -50%	entre -30% et -40%	entre -20% et -30%	entre -10% et -20%	entre 0% et -10%	variation nulle	entre 0% et 10%	entre 10% et 20%	entre 20% et 30%	entre 30% et 40%	entre 40% et 50%	supérieure à 50 %
Nombre de locaux	107	90	149	249	1 167	4 008	6 839	3 533	786	342	192	153	270
%	1%	1%	1%	1%	7%	22%	38%	20%	4%	2%	1%	1%	2%



Ventilation par tranche de différence de surface pour le sous-groupe des « appartements »

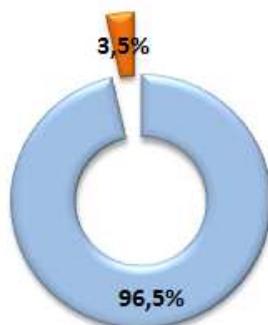
	Différence entre la surface du local déclarée par le propriétaire et celle connue de la DGFiP												
	inférieure à -50%	entre -40% et -50%	entre -30% et -40%	entre -20% et -30%	entre -10% et -20%	entre 0% et -10%	variation nulle	entre 0% et 10%	entre 10% et 20%	entre 20% et 30%	entre 30% et 40%	entre 40% et 50%	supérieure à 50 %
Nombre de locaux	138	195	348	624	1 202	3 018	4 658	2 443	960	480	306	163	378
%	1%	1%	2%	4%	8%	20%	31%	16%	6%	3%	2%	1%	3%



d) Département de Paris

S'agissant de la nature du local

Sous groupe	Nombre de locaux	Nature du local déclarée par le propriétaire identique à celle connue de la DGFIP		Nature du local déclarée par le propriétaire différente de celle connue de la DGFIP	
		Nombre de locaux	%	Nombre de locaux	%
Maisons	1 480	401	27,1%	1 079	72,9%
Appartements	486 199	474 516	97,6%	11 683	2,4%
Maisons exceptionnelles	520	1	0,2%	519	99,8%
Dépendances	42 270	36 760	87%	5 510	13%
TOTAL	530 469	511 678	96,5%	18 791	3,5%

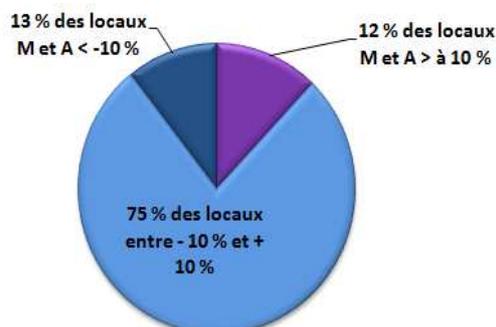


- Nature du local déclarée identique à celle connue de la DGFIP
- Nature du local déclarée différente de celle connue de la DGFIP

S'agissant de la surface déclarée

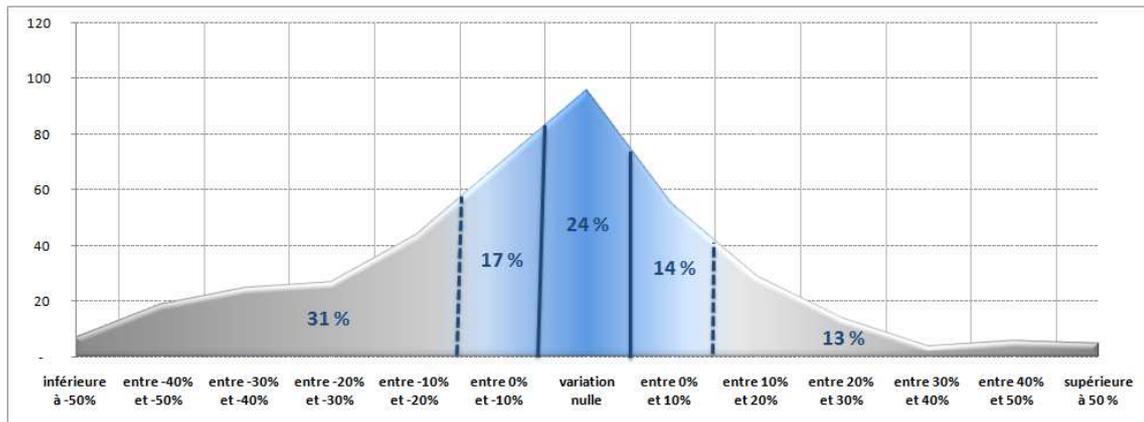
Sous groupe	Nombre de locaux	Surface du local déclarée par le propriétaire identique à celle connue de la DGFIP		Surface du local déclarée par le propriétaire différente de celle connue de la DGFIP	
		Nombre de locaux	%	Nombre de locaux	%
Maisons	401	96	23,9%	305	76,1%
Appartements	474 516	182 227	38,4%	292 289	61,6%
Total Maisons et Appartements	474 917	182 323	38,4%	292 594	61,6%

Surface du local déclarée identique à celle connue de la DGFIP :



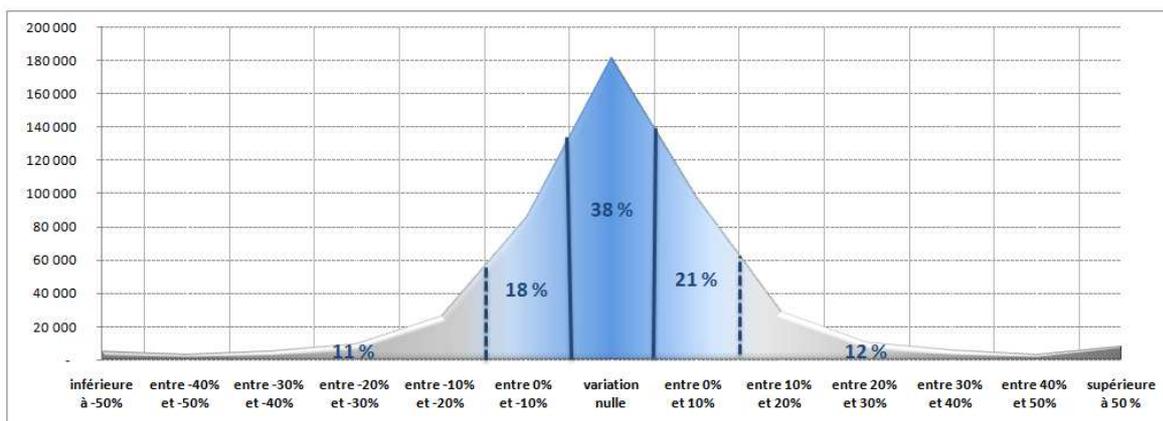
Ventilation par tranche de différence de surface pour le sous-groupe des « maisons »

	Différence entre la surface du local déclarée par le propriétaire et celle connue de la DGFIP												
	inférieure à -50%	entre -40% et -50%	entre -30% et -40%	entre -20% et -30%	entre -10% et -20%	entre 0% et -10%	variation nulle	entre 0% et 10%	entre 10% et 20%	entre 20% et 30%	entre 30% et 40%	entre 40% et 50%	supérieure à 50%
Nombre de locaux	7	19	25	27	44	70	96	55	29	14	4	6	5
%	2%	5%	6%	7%	11%	17%	24%	14%	7%	3%	1%	1%	1%



Ventilation par tranche de différence de surface pour le sous-groupe des « appartements »

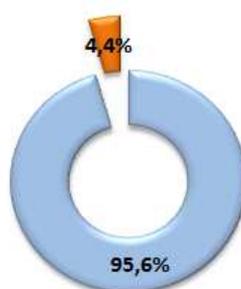
	Différence entre la surface du local déclarée par le propriétaire et celle connue de la DGFIP												
	inférieure à -50%	entre -40% et -50%	entre -30% et -40%	entre -20% et -30%	entre -10% et -20%	entre 0% et -10%	variation nulle	entre 0% et 10%	entre 10% et 20%	entre 20% et 30%	entre 30% et 40%	entre 40% et 50%	supérieure à 50%
Nombre de locaux	5 277	3 423	5 459	9 746	26 511	86 096	182 227	98 353	29 094	10 678	6 039	3 337	8 276
%	1%	1%	1%	2%	6%	18%	38%	21%	6%	2%	1%	1%	2%



e) Département du Val de Marne

S'agissant de la nature du local

Sous groupe	Nombre de locaux	Nature du local déclarée par le propriétaire identique à celle connue de la DGFIP		Nature du local déclarée par le propriétaire différente de celle connue de la DGFIP	
		Nombre de locaux	%	Nombre de locaux	%
Maisons	5 829	4 867	83,5%	962	16,5%
Appartements	188 514	182 272	96,7%	6 242	3,3%
Maisons exceptionnelles	58	0	0%	58	100%
Dépendances	30 737	28 018	91,2%	2 719	8,8%
TOTAL	225 138	215 157	95,6%	9 981	4,4%



■ Nature du local déclarée identique à celle connue de la DGFIP
 ■ Nature du local déclarée différente de celle connue de la DGFIP

S'agissant de la surface déclarée

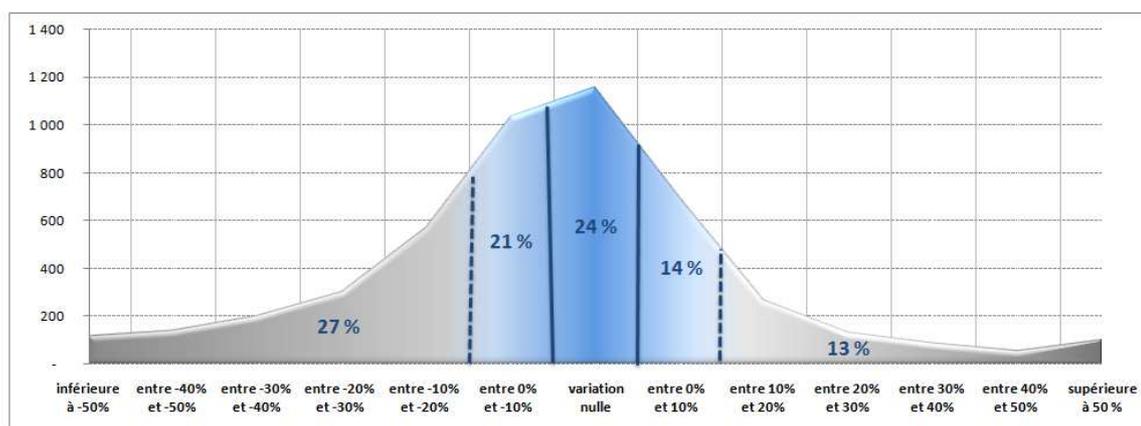
Sous groupe	Nombre de locaux	Nature du local déclarée par le propriétaire identique à celle connue de la DGFIP		Nature du local déclarée par le propriétaire différente de celle connue de la DGFIP	
		Nombre de locaux	%	Nombre de locaux	%
Maisons	4 867	1 157	23,8%	3 710	76,2%
Appartements	182 272	78 529	43,1%	103 743	56,9%
Total Maisons et Appartements	187 139	79 686	42,6%	107 453	57,4%

Surface du local déclarée identique à celle connue de la DGFIP :



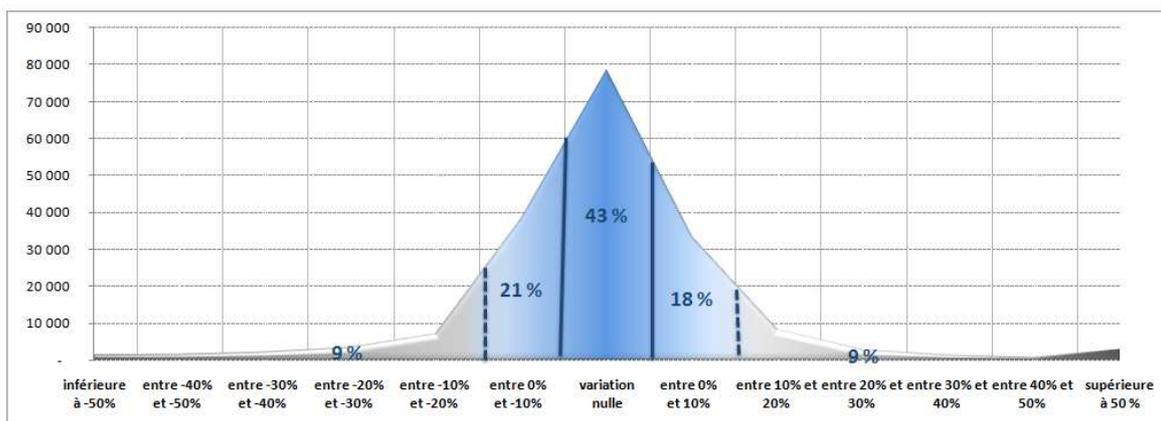
Ventilation par tranche de différence de surface pour le sous-groupe des « maisons »

	Différence entre la surface du local déclarée par le propriétaire et celle connue de la DGFIP												
	inférieure à -50%	entre -40% et -50%	entre -30% et -40%	entre -20% et -30%	entre -10% et -20%	entre 0% et -10%	variation nulle	entre 0% et 10%	entre 10% et 20%	entre 20% et 30%	entre 30% et 40%	entre 40% et 50%	supérieure à 50%
Nombre de locaux	118	141	202	302	571	1 033	1 157	698	267	132	88	56	102
%	2%	3%	4%	6%	12%	21%	24%	14%	5%	3%	2%	1%	2%



Ventilation par tranche de différence de surface pour le sous-groupe des « appartements »

	Différence entre la surface du local déclarée par le propriétaire et celle connue de la DGFIP												
	inférieure à -50%	entre -40% et -50%	entre -30% et -40%	entre -20% et -30%	entre -10% et -20%	entre 0% et -10%	variation nulle	entre 0% et 10%	entre 10% et 20%	entre 20% et 30%	entre 30% et 40%	entre 40% et 50%	supérieure à 50%
Nombre de locaux	1 507	1 600	2 248	3 488	7 140	38 292	78 529	33 356	8 245	2 805	1 350	731	2 981
%	0,8%	0,9%	1,2%	1,9%	3,9%	21,0%	43,1%	18,3%	4,5%	1,5%	0,7%	0,4%	1,6%



C- Études sur les typologies de locaux d'habitation « atypiques »

Des études plus fines ont été réalisées par sondage sur les trois typologies de locaux suivants afin de mieux connaître la qualité des informations collectées sur les configurations atypiques suivantes qui concentrent les différentiels de surface importants :

- les appartements de grande taille (+ de 200m²) ;
- les très petits appartements/maison (- de 50m²) ;
- les maisons exceptionnelles.

a) les appartements de grande taille (+ de 200 m²)

Une étude a été menée sur un panel de 200 locaux déclarés avec une surface supérieure à 200 m² afin d'évaluer la fiabilité des déclarations révisions déposées par les propriétaires bailleurs et la part de sous-évaluation éventuelle dans le système d'information actuel.

Il s'avère que pour 15 % de ces locaux, il y a concordance entre les informations actuellement connues par l'administration et celles déclarées dans le cadre de la campagne déclarative révision.

En revanche, on dénombre les anomalies suivantes :

- 25 % des locaux du panel ont été à tort considérés comme des locaux de grande surface (problème de lecture optique) ;
- 20 % des locaux du panel correspondent d'après les informations portées sur les déclarations par les propriétaires bailleurs à des probables regroupements de locaux ;
- 40 % des locaux du panel ne correspondent pas soit en terme de surface, soit en nombre de pièces à ce qui est actuellement connu dans le système actuel sans qu'il soit possible de déterminer quelle information est la bonne (celle actuellement connue ou celle collectée dans le cadre de la campagne déclarative révision).

Sur les appartements de grande taille, on constate une certaine fragilité des informations actuellement détenues par l'administration ce qu'on retrouve sur les comparaisons de surface réalisées supra.

b) les maisons de petite taille (- de 50 m²)

Une étude a été menée sur un panel de 150 locaux présentant une surface de moins de 50m² afin d'évaluer la fiabilité des déclarations révisions déposées par les propriétaires bailleurs et la part de sous évaluation éventuelle dans le système d'information actuel.

On constate que près de la moitié des locaux de ce panel a été déclarée à tort par les usagers dans le sous-groupe des maisons : il s'agit en fait de petits appartements situés dans une maison.

Par ailleurs, indépendamment de cette erreur sur la nature réelle du local, il apparaît que la majorité des surfaces déclarées sont conformes à celles déjà connues par l'administration.

Environ 20 % des locaux de ce panel ne correspondent pas à ce qui est actuellement connu dans le système actuel sans qu'il soit possible de déterminer quelle information est la bonne (celle actuellement connue ou celle collectée dans le cadre de la campagne déclarative révision).

Globalement, une campagne déclarative viendrait potentiellement dégrader la connaissance actuelle de cette typologie de locaux au sein de notre système d'information.

c) les maisons exceptionnelles

Une étude menée sur un panel de 121 locaux déclarés comme « maison exceptionnelle » montre que seule une minorité de locaux (17 locaux) correspondrait à un local de cette nature. 106 locaux sur 121 correspondent dans les faits soit à un appartement, soit à une maison, soit à une dépendance.

Les déclarants du panel étudié ont classé leur local en maison exceptionnelle dans le cas :

- d'un local qu'ils n'ont pas considéré comme un local à usage d'habitation (ex : un garage ou une cave) ;

- d'un bâtiment classé alors qu'il ne présente pas des caractéristiques exceptionnelles;
- d'une pièce jugée comme indépendante de l'habitation principale (ex : chambre de bonnes)

Cette étude a mis en exergue la méconnaissance des usagers pour la notion de « maison exceptionnelles » alors que la définition avait été donnée dans les notices et FAQ en ligne. Sur ce point une campagne déclarative viendrait considérablement dégrader la connaissance actuelle de cette typologie de locaux au sein de notre système d'information.

SOUS-SECTION 2 – Précisions méthodologiques

A – précisions relatives aux données individuelles et aux nouveaux paramètres d'évaluation utilisés pour les simulations

1 – Les données individuelles

Les simulations reposent sur l'utilisation des données existantes en système 70 et des données révisées déclarées par les propriétaires bailleurs.

a) les données en système 70 utilisées pour les simulations

Près de 5,5 millions de locaux d'habitation sont actuellement recensés dans les 5 départements d'expérimentation.

Les données en système 70 utilisées pour les simulations sont les valeurs locatives de ces 5,5 millions de locaux d'habitation revalorisées pour 2015.

Les taux d'imposition communaux, intercommunaux et départementaux appliqués pour le calcul des cotisations sont ceux de 2015.

b) les données révisées utilisées pour les simulations

Deux typologies de données révisées ont été utilisées pour les simulations :

- **Les données révisées déclarées par les propriétaires bailleurs dans le cadre de la campagne déclarative**

Compte tenu des choix faits par la DGFIP de n'envoyer des déclarations révision qu'aux seuls propriétaires bailleurs (voir rapport – première partie), une nouvelle déclaration décrivant la consistance du local (catégorie, surface) était attendue pour 2,1 millions de locaux sur les 5,5 millions.

Dans les faits, les informations relatives à un peu plus de 1,6 millions de locaux (soit 80 % de l'attendu) sont effectivement parvenues à la DGFIP et ont fait l'objet d'une exploitation dans le cadre des simulations.

- **Les données révisées déduites des informations actuellement détenue dans la documentation cadastrale**

Le panel de locaux utilisé dans le cadre des simulations ne pouvant se réduire aux seuls 1,6 millions de locaux donnés en location et ayant fait l'objet d'une déclaration révision, pour

tous les autres locaux des 5 départements d'expérimentation, il a été décidé de déduire la catégorie et la surface « révisées » des informations actuellement connues de la DGFIP pour les 5,5 millions de locaux d'habitation des 5 départements.

Concrètement, cela signifie que la nature de ces locaux (appartement, maison ou dépendance) a été systématiquement considérée comme identique à celle actuellement connue de l'application de gestion foncière MAJIC et que la consistance du local (surface principale) a été déduite des informations actuellement connues en terme de surface.

2 – Les nouveaux paramètres d'évaluation

Il s'agit des paramètres (sectorisation et tarifs) tels qu'ils ont été définis et décrits en section 1 du présent chapitre. Aucun retraitement complémentaire n'a été réalisé par les services locaux ou par des commissions locales.

B – Précisions relatives aux logements sociaux

Deux scénarii ont été testés s'agissant des logements à caractère social attribués sous condition de ressources ainsi que le prévoit l'article 74 :

- Scénario 1 : application aux logements sociaux de la même sectorisation et des mêmes tarifs que ceux déterminés sur la base des déclarations relatives aux logements du parc privé.

Ce scénario a pour conséquence pratique d'évaluer les logements sociaux comme les logements du parc privé c'est-à-dire en référence aux loyers de marché. Mécaniquement, cela signifie que les valeurs locatives de ces logements seront nettement plus élevées qu'aujourd'hui (voir détail au **titre 2**) ce qui signifie qu'un dispositif « atténuateur » devrait très probablement être mis en œuvre si ce scénario était retenu (voir **titre 4**).

- Scénario 2 : détermination de secteurs d'évaluation et de tarifs spécifiques aux logements sociaux.

Ce scénario a pour conséquence pratique d'évaluer les logements sociaux non pas sur la base des loyers de marchés mais sur la base des loyers effectivement pratiqués sur ce type de logements.

Mécaniquement ce dispositif entraîne des effets de transfert plus marqués entre les grandes familles de locaux (c'est-à-dire entre les locaux d'habitation appartenant au parc privé et ceux appartenant aux logements sociaux mais aussi entre ces deux catégories de locaux d'habitation et les locaux professionnels). Voir détail au **titre 2**.

C – Précisions relatives au calcul de la surface pondérée

L'article 74 de la LFR 2013 ne prévoit pas les modalités de pondération des surfaces réelles déclarées par les propriétaires.

La méthode retenue pour déterminer ces coefficients, qui s'appuie sur les pondérations en système actuel, conduit à fixer les pondérations de la surface principale d'un local d'habitation (P) et de ses annexes (S1 à S5) suivantes :

- **pour la surface P** (surface principale du local) : pondération à 1 ;
- **pour la surface S1** (pièces indépendantes et chambres de service) : pondération à 0,5 ;
- **pour la surface S2** (Garage, parking, box) : pondération à 0,5 ;
- **pour la surface S3** (greniers, caves, éléments analogues) : pondération à 0,4 ;
- **pour la surface S4** (terrasses, toitures terrasses accessibles) : pondération à 0,3 ;
- **pour la surface S5** (éléments de pur agrément, piscine) : pondération à 0,4.

La surface pondérée est donc déterminée comme suit :

Surface pondérée = surface principale (P) + surface S1 x 0,5 + surface S2 x 0,5 + surface S3 x 0,4 + surface S4 x 0,3 + surface S5 x 0,4.

La surface pondérée est arrondie au m² le plus proche (c'est la somme totale qui est arrondie).

SOUS-SECTION 3 – La prise en compte de l'état d'entretien des locaux

Les règles d'évaluation en contexte révisé décrites dans l'article 74 de la LFR pour 2013 excluent la prise en compte de l'état d'entretien du local dans la détermination de la valeur locative révisée.

En effet, il est apparu important d'exclure au maximum de la détermination de la valeur locative tout élément d'approche subjective. Or l'état d'entretien d'un bien constitue typiquement un élément subjectif dont l'appréciation sera très variable d'une personne à l'autre.

Pour autant, et afin d'envisager la possibilité de faire évoluer les règles d'évaluation décrites dans l'article 74 (sachant que ce sujet avait été explicitement évoqué durant la concertation ayant conduit à la rédaction du texte), des informations attachées à l'état du local ont été demandées au propriétaire sur la déclaration révisée.

2.3. Précisez l'année d'achèvement de la construction et l'état d'entretien du local en cochant une seule case parmi les rubriques E1 à E4 :

Année d'achèvement de la construction AAAA

État d'entretien :

2.3.1. Très bon.....	E1	<input type="checkbox"/>
2.3.2. Bon.....	E2	<input type="checkbox"/>
2.3.3. Passable.....	E3	<input type="checkbox"/>
2.3.4. Mauvais.....	E4	<input type="checkbox"/>

La notice comprenait en outre des précisions s'agissant des différents niveaux proposés pour l'état d'entretien (cases E1 et E4).

Par ailleurs, en complément de l'état d'entretien du local, le propriétaire a été invité à indiquer l'année d'achèvement du local, l'objectif étant d'envisager une corrélation entre état d'entretien et ancienneté du local. L'analyse des éléments déclarés par les propriétaires ne permet pas de dégager un lien pertinent entre l'année d'achèvement du local et l'état d'entretien déclaré.

✓ Étude qualitative des données déclarées s'agissant de l'état d'entretien :

Sur l'ensemble des 5 départements :

La rubrique relative à l'état d'entretien a suscité nombre d'interrogations de la part des propriétaires, ce qui confirme le caractère subjectif et difficile à appréhender de cette notion. Ainsi, cette information est renseignée pour seulement 1,223 millions de locaux d'habitation sur l'ensemble des 5 départements (elle était obligatoire en télédéclaration mais toutes les déclarations papier ne présentent pas d'information sur ce point).

Sous-groupe	Locaux avec état d'entretien renseigné		Etat E1		Etat E2		Etat E3		Etat E4	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
APPART	936 463	76,6%	93 817	10,0%	588 889	62,9%	226 125	24,1%	27 632	3,0%
MAISON	171 229	14,0%	24 080	14,1%	98 231	57,4%	41 316	24,1%	7 602	2,0%
DEP ISOLEE	114 670	9,4%	11 196	9,8%	75 995	66,3%	25 171	22,0%	2 308	5,6%
EXC	767	0,1%	103	13,4%	455	59,3%	166	21,6%	43	4,4%
TOTAL	1 223 129	100,0%	129 196	10,6%	763 570	62,4%	292 778	23,9%	37 585	3,1%

Commentaires :

On constate une prépondérance du choix de l'état « Bon » (E2) par les propriétaires, à 62,4 %. Cette proportion se retrouve de manière quasi homogène pour les différents sous-groupes de locaux.

L'état « Passable » (E3) est choisi à 23,9 %, là encore de manière assez homogène pour les différents sous-groupes.

Sur le département de Charente-Maritime :

Sous-groupe	Locaux avec état d'entretien renseigné		Etat E1		Etat E2		Etat E3		Etat E4	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
APPART	40 990	53,4%	5 087	12,4%	25 918	63,2%	7 711	18,8%	2 274	5,5%
MAISON	32 572	42,5%	6 013	18,5%	21 379	65,6%	4 483	13,8%	697	2,1%
DEP ISOLEE	3 113	4,1%	494	15,9%	2 082	66,9%	496	15,9%	41	1,3%
EXC	39	0,1%	4	10,3%	27	69,2%	8	20,5%	0	0,0%
TOTAL	76 714	100,0%	11 598	15,1%	49 406	64,4%	12 698	16,6%	3 012	3,9%

Sur le département du Nord :

Sous-groupe	Locaux avec état d'entretien renseigné		Etat E1		Etat E2		Etat E3		Etat E4	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
APPART	210 241	57,9%	29 885	14,2%	108 100	51,4%	57 162	27,2%	15 094	7,2%
MAISON	116 137	32,0%	15 978	13,8%	63 186	54,4%	30 646	26,4%	6 327	5,4%
DEP ISOLEE	36 837	10,1%	4 205	11,4%	22 614	61,4%	8 507	23,1%	1 511	4,1%
EXC	145	0,0%	38	26,2%	83	57,2%	24	16,6%	0	0,0%
TOTAL	363 360	100,0%	50 106	13,8%	193 983	53,4%	96 339	26,5%	22 932	6,3%

Sur le département de l'Orne :

Sous-groupe	Locaux avec état d'entretien renseigné		Etat E1		Etat E2		Etat E3		Etat E4	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
APPART	18 347	50,4%	1 270	6,9%	9 835	53,6%	6 862	37,4%	380	2,1%
MAISON	15 326	42,1%	1 294	8,4%	9 434	61,6%	4 423	28,9%	175	1,1%
DEP ISOLEE	2 707	7,4%	158	5,8%	1 620	59,8%	895	33,1%	34	1,3%
EXC	12	0,0%	1	8,3%	6	50,0%	4	33,3%	1	8,3%
TOTAL	36 392	100,0%	2 723	7,5%	20 895	57,4%	12 184	33,5%	590	1,6%

Sur Paris :

Sous-groupe	Locaux avec état d'entretien renseigné		Etat E1		Etat E2		Etat E3		Etat E4	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
APPART	479 543	91,7%	28 132	5,9%	336 775	70,2%	107 983	22,5%	6 653	1,4%
MAISON	1 448	0,3%	173	11,9%	838	57,9%	369	25,5%	68	4,7%
DEP ISOLEE	41 516	7,9%	2 452	5,9%	29 530	71,1%	9 146	22,0%	388	0,9%
EXC	513	0,1%	57	11,1%	298	58,1%	116	22,6%	42	8,2%
TOTAL	523 020	100,0%	30 814	5,9%	367 441	70,3%	117 614	22,5%	7 151	1,4%

Sur le département du Val-de-Marne :

Sous-groupe	Locaux avec état d'entretien renseigné		Etat E1		Etat E2		Etat E3		Etat E4	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
APPART	187 342	83,8%	29 443	15,7%	108 261	57,8%	46 407	24,8%	3 231	1,7%
MAISON	5 746	2,6%	622	10,8%	3 394	59,1%	1 395	24,3%	335	5,8%
DEP ISOLEE	30 497	13,6%	3 887	12,7%	20 149	66,1%	6 127	20,1%	334	1,1%
EXC	58	0,0%	3	5,2%	41	70,7%	14	24,1%	0	0,0%
TOTAL	223 643	100,0%	33 955	15,2%	131 845	59,0%	53 943	24,1%	3 900	1,7%

Commentaires :

Les résultats constatés sur l'ensemble des 5 départements sont encore plus marqués sur Paris : les états « Bon » et « Passable » y regroupent 92,8 % des locaux.

✓ Comparaison entre état d'entretien déclaré et catégorie du local en système 1970 :

Afin d'envisager une appréciation « par défaut » de l'état d'entretien du local, sans avoir recours à une déclaration de cette information par le propriétaire, cet élément a été croisé avec la catégorie du local en système d'évaluation 1970. En effet, les locaux d'habitation sont aujourd'hui classés en 8 catégories selon leurs caractéristiques architecturales, etc.

NB : les comparaisons présentées ci-dessous sont restreintes aux catégories 1 à 8 qui concernent les locaux d'habitation, hors dépendances isolées (ce qui explique que le nombre total de locaux est plus faible que celui présenté ci-dessus sur l'état d'entretien).

Etat d'entretien	Nombre de locaux	Catégorie 1		Catégorie 2		Catégorie 3		Catégorie 4	
		Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Etat E1	114 613	6	0,005%	201	0,175%	2 457	2,1%	24 523	21,4%
Etat E2	693 483	37	0,005%	638	0,092%	14 497	2,1%	136 248	19,6%
Etat E3	270 596	8	0,003%	124	0,046%	2 968	1,1%	32 854	12,1%
Etat E4	35 558	0	0,000%	4	0,011%	112	0,3%	918	2,6%
TOTAL	1 114 250	51	0,005%	967	0,087%	20 034	1,8%	194 543	17,5%

Etat d'entretien	Nombre de locaux	Catégorie 5		Catégorie 6		Catégorie 7		Catégorie 8	
		Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Etat E1	114 613	52 783	46,1%	32 299	28,2%	2 282	2,0%	62	0,054%
Etat E2	693 483	291 203	42,0%	228 788	33,0%	21 485	3,1%	587	0,085%
Etat E3	270 596	97 300	36,0%	125 508	46,4%	11 498	4,2%	336	0,124%
Etat E4	35 558	8 914	25,1%	23 703	66,7%	1 772	5,0%	135	0,380%
TOTAL	1 114 250	450 200	40,4%	410 298	36,8%	37 037	3,3%	1 120	0,101%

Commentaires :

La grande majorité des locaux d'habitation étudiés (77,2 %) se concentre sur les catégories 5 et 6 en évaluation 70.

Parmi ces locaux appartenant aux catégories 5 et 6, l'appréciation de l'état du local par les propriétaires est variable : on constate une part prépondérante des états d'entretien « bon » (E2) et « passable » (E3) mais cette prépondérance n'est toutefois pas suffisante pour faire un lien systématique entre la catégorie actuelle et l'état d'entretien du local.

TITRE 2 – Impacts de la RVLLH vision usagers

CHAPITRE 1 – Les nouvelles valeurs locatives

Sur la base des nouveaux paramètres d'évaluation définis conformément aux modalités présentées dans le titre 1 du présent rapport, de nouvelles valeurs locatives sont déterminées dans chacun des deux scénarii prévus par la loi :

- **scénario 1** : les paramètres d'évaluation (sectorisation et tarifs) s'appuyant sur les données collectées du parc privé sont appliqués aux locaux du parc privé et à ceux du parc social ;
- **scénario 2** : des paramètres d'évaluation (sectorisation et tarifs) spécifiques sont appliqués aux locaux du parc social.

SECTION 1 – Présentation des nouvelles valeurs locatives dans le scénario 1

Il s'agit de présenter de manière agrégée sur les 5 départements, puis département par département, les caractéristiques des nouvelles valeurs locatives calculées dans le **scénario 1** (c'est-à-dire application des paramètres d'évaluation des locaux du parc privé - sectorisation et tarifs - à la totalité des 5 millions de locaux du parc privé et du parc social présents dans les 5 départements).

SOUS-SECTION 1 – Les nouvelles valeurs locatives tous départements confondus

Les évolutions de valeurs locatives sont d'abord présentées de manière globale sur les 5 départements pour les 4 sous-groupes de locaux d'habitation (maisons, appartements, maisons exceptionnelles et dépendances isolées), en distinguant en outre les logements sociaux des logements appartenant au secteur privé.

Bien que le sous-groupe des dépendances représente une fraction non négligeable en nombre de locaux du panel étudié (25,7 %), une étude plus fine n'a ensuite été menée que sur les 2 sous-groupes dont les résultats sont les plus fiables (voir explications au **Titre 1**), à savoir : les appartements (qui représentent 47,3 % des locaux) et les maisons (qui représentent 27 % des locaux).

A – Présentation par sous-groupe de locaux (appartements, maisons, dépendances, maisons exceptionnelles)

- présentation par sous-groupe des locaux appartenant au parc privé

Sous-groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
Maisons	1 316 712	28,4	4 088 259	11 646 753	184,9	7 558 494
Appartements	2 039 531	44,0	10 294 828	23 156 280	124,9	12 861 452
Maisons exceptionnelles	1 021	0,02	4 664	13 786	195,6	9 123
Dépendances isolées	1 279 806	27,6	897 747	3 629 090	304,2	2 731 343
Total	4 637 070	100,0	15 285 497	38 445 909	151,5	23 160 412

Commentaires :

Tous sous-groupes confondus, les valeurs locatives des locaux d'habitation appartenant au parc privé augmentent de **151,5%**. A titre de comparaison, dans le cadre des simulations menées en 2015 sur les impacts de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels, les valeurs locatives des locaux professionnels au sein de ces 5 départements augmentaient de **165,5 %**. En première approche, cela signifie donc que globalement sur ces 5 départements l'ordre de grandeur des évolutions des valeurs locatives des locaux professionnels et des locaux d'habitation est comparable, ce qui pourrait tout à fait faciliter la sortie du dispositif de neutralisation des bases applicable aux locaux professionnels dans le cadre de l'entrée en vigueur de la RVLLP (voir simulations au chapitre 3 du présent titre).

En valeur absolue, cette évolution moyenne de 151,5% correspond à une augmentation des valeurs locatives des locaux d'habitation d'un peu **moins de 5000€** par local. On constate également que globalement sur les 5 départements d'expérimentation, les valeurs locatives du sous-groupe des appartements augmentent en pourcentage de manière moins importante (+124,9%) que celles des maisons (+184,9%) ; cependant en valeur absolue, les valeurs locatives des appartements subissent une augmentation moyenne plus importante (6306 €) que celles des maisons (5740 €).

En synthèse, les locaux appartenant aux deux sous-groupes cumulés des maisons et appartements subissent donc une évolution moyenne de valeur locative de 142% (soit une évolution moyenne en montant de **6 034 €**).

Important : s'agissant des maisons exceptionnelles et des dépendances isolées, les évolutions indiquées sont purement indicatives et doivent être regardées avec prudence : la présence d'informations souvent erronées déclarées par les propriétaires (voir **Titre 1**) dénature les observations qui peuvent être faites sur les évolutions constatées.

- présentation par sous-groupe des logements sociaux

Sous-groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
Maisons	78 142	15,0	159 609	535 582	235,6	375 973
Appartements	400 657	76,7	1 714 001	3 730 572	117,7	2 016 570
Maisons exceptionnelles	51	0,0	402	863	114,8	461
Dépendances isolées	43 699	8,4	26 956	70 186	160,4	43 231
Total	522 549	100,0	1 900 968	4 337 203	128,2	2 436 235

Commentaires :

Tous sous-groupes confondus, les valeurs locatives des logements sociaux augmentent moins que celles des logements du parc privé puisqu'elles augmentent à hauteur de 128,2 % dans ce scénario1 (contre 151,5% pour les locaux appartenant au parc privé).

En valeur absolue, cette évolution moyenne de 128,5% correspond à une augmentation des valeurs locatives des locaux d'habitation **de 4662 €**.

Ce constat confirme l'intuition générale que la désynchronisation de VL des logements sociaux au regard des loyers de marché est moins importante que la désynchronisation des VL des logements appartenant au parc privé. En effet, les logements sociaux étaient de facture plus récente en 1970 (ils bénéficiaient notamment davantage, en proportion, des éléments de confort qui venaient augmenter leur VL, contrairement à une majorité de locaux du parc privé plus anciens en 1970) et avaient donc une valeur locative élevée en système 1970. Leurs VL apparaissent donc un peu moins sous évaluées aujourd'hui par rapport aux loyers de marché.

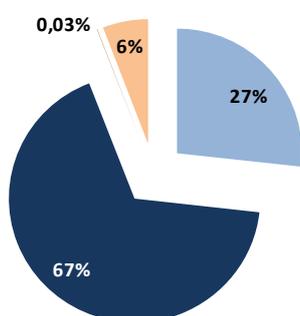
Le sous-groupe des maisons enregistre la plus forte évolution en pourcentage (+ 235,6 % d'évolution (qui correspond à une augmentation moyenne en montant de 4811 €) alors que les appartements enregistrent une évolution en pourcentage plus limitée de + 117,7 % (qui correspond à une augmentation moyenne de 5 033 €).

En synthèse, les locaux appartenant aux deux sous-groupes des maisons et appartements subissent donc une évolution moyenne de valeur locative de 127,7 % (soit une évolution moyenne en montant de **4 997 €**).

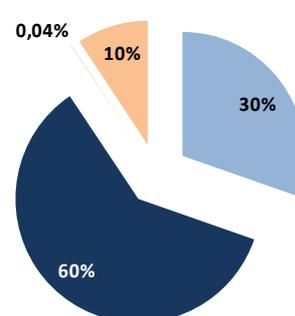
A l'identique de ce qui a été expliqué pour les locaux appartenant au parc privé, les résultats concernant les dépendances et les maisons exceptionnelles ne sont pas pertinents au vu du faible nombre de locaux et du fort taux d'erreurs déclaratives sur ces 2 sous-groupes.

- **répartition des VL avant et après la révision pour les locaux appartenant au parc privé**

Répartition des VL avant réforme par sous-groupe



Répartition des VL après réforme par sous-groupe



■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

Commentaires : ces deux graphiques illustrent les nouveaux équilibres (avant et post révision) en matière de **valeur locative** entre les différents sous-groupes de locaux d'habitation appartenant **au parc privé**.

Les équilibres anciens ne sont pas fondamentalement remis en cause : le poids des VL des appartements reste nettement supérieur à celui des maisons, ce qui est logique au vu des nombre de locaux de chacun de ces 2 sous-groupes (sachant que le nombre d'appartements au sein du panel d'expérimentation est assez déséquilibré : les départements du 94 et du 75 concentrant un nombre très important d'appartements).

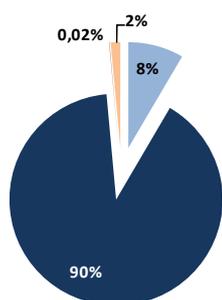
L'augmentation plus importante des VL des maisons par rapport aux appartements a toutefois tendance à rééquilibrer la proportion contributive de chacun des sous-groupes. On assiste ainsi à un « rattrapage » des évaluations des maisons en proportion, sans doute lié au fait que la connaissance des surfaces des maisons dans la documentation cadastrale actuelle est potentiellement moins bonne que pour les appartements : en effet les appartements sont très souvent en copropriété, donc le métrage en surface Carrez est, depuis 1996, une information connue de la part des propriétaires et donc sans ambiguïté en ce qui concerne les déclarations. En outre, les changements de consistance tendant à ajouter de la surface habitable sont sans doute plus fréquents dans les maisons que dans les appartements, d'où une plus importante minoration des surfaces pour les maisons par rapport aux appartements (même si ce point reste assez peu prégnant pris de manière globale).

En outre, les tarifs de loyers ayant servi à calculer les VL 70 des maisons ont certainement évolué de manière plus importante que ceux des appartements (ce type d'habitat ayant été fortement modifié depuis 1970, avec très souvent de gros travaux de réhabilitation). Enfin, la connaissance des équivalences superficielles est sans doute moins robuste sur les maisons que pour les appartements, les opérations de vérification sélectives des locaux sont manifestement plus importantes aujourd'hui dans les zones urbanisées (et donc à forte concentration d'immeubles collectifs) que dans les zones plus rurales (à forte présence de maisons individuelles).

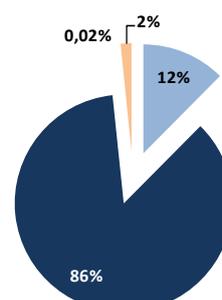
L'augmentation du poids des dépendances isolées dans la répartition des VL illustre sans doute pour une grande partie des erreurs déclaratives des propriétaires (inversions de locaux).

- **répartition des VL avant et après la révision pour les logements sociaux**

Répartition des VL avant réforme par sous-groupe



Répartition des VL après réforme par sous-groupe



■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

Commentaires : ces deux graphiques illustrent les nouveaux équilibres (avant et post révision) en matière de **valeur locative** entre les différents sous-groupes de **logements sociaux**.

Comme pour le parc privé, les équilibres anciens ne sont pas fondamentalement remis en cause : le poids des VL des appartements excède très largement celui des maisons, ce qui

est directement lié à la sur-représentation des appartements s'agissant des logements sociaux.

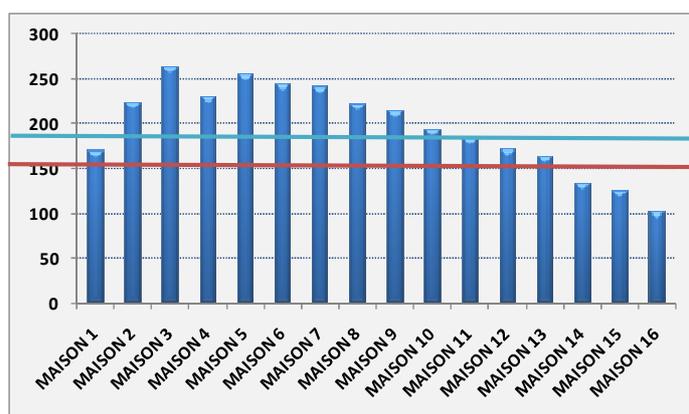
Tout comme ce qui est observé au niveau du parc privé, les valeurs locatives du sous-groupe des maisons étaient manifestement globalement légèrement sous-évaluées par rapport aux valeurs locatives des appartements. Les explications de ce phénomène sont vraisemblablement les mêmes que pour les locaux appartenant au parc privé. La répartition des VL entre les maisons et les appartements est donc légèrement modifiée avant et après réforme.

B - Présentation par catégorie de locaux

- **Présentation par catégorie des locaux appartenant au parc privé**

-Sous-groupe des maisons

Maisons	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	63 895	1,4	133 762	360 689	169,7	226 927
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	63 532	1,4	120 107	389 574	224,4	269 466
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	62 151	1,3	114 353	415 204	263,1	300 851
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	93 704	2,0	205 441	678 897	230,5	473 456
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	55 671	1,2	119 887	426 508	255,8	306 621
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	65 000	1,4	148 374	510 357	244,0	361 983
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	69 785	1,5	167 799	573 489	241,8	405 689
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	138 532	3,0	360 300	1 158 113	221,4	797 813
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	126 054	2,7	354 911	1 117 620	214,9	762 709
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	107 065	2,3	329 464	967 007	193,5	637 543
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	90 375	2,0	301 092	855 036	184,0	553 945
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	75 186	1,6	269 692	731 320	171,2	461 628
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	132 559	2,9	528 767	1 393 038	163,5	864 272
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	74 672	1,6	340 145	791 398	132,7	451 253
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	63 666	1,4	336 555	759 967	125,8	423 412
MAISON 16	250 m ² et plus	34 865	0,8	257 609	518 535	101,3	260 926
TOTAL		1 316 712	28,4	4 088 259	11 646 753	184,9	7 558 494



Légende : en rouge : augmentation moyenne des VL sur l'ensemble des 5 départements ; en turquoise : augmentation moyenne des VL pour le sous-groupe sur l'ensemble des 5 départements.

Commentaires : les valeurs locatives moyennes de toutes les catégories du **sous-groupe MAISONS** augmentent par rapport aux valeurs locatives 70. L'augmentation moyenne de 184,9 % (qui correspond à une augmentation moyenne de 5 740 €) recouvre une

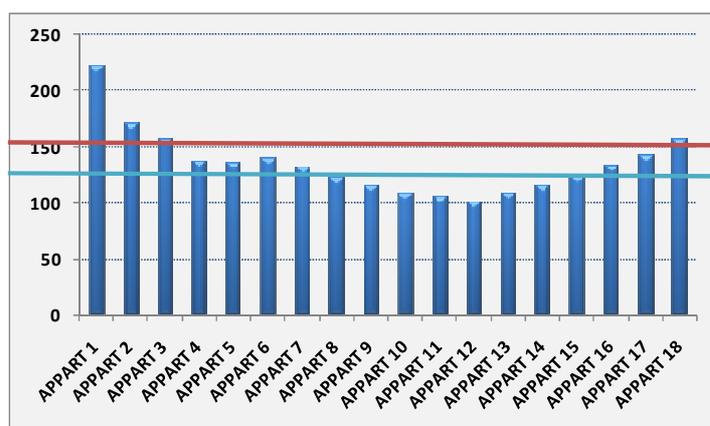
augmentation de 101,3% pour l'augmentation la plus faible (qui correspond à 7 484 € en montant) jusqu'à 263,1 % pour l'augmentation la plus élevée (qui correspond à une augmentation en montant de 4 840 €).

Les 3 catégories dont l'augmentation moyenne des valeurs locatives est la plus basse sont les maisons qui représentent les surfaces les plus importantes, c'est-à-dire supérieures à 175 m². Les maisons de très petite surface (moins de 50 m²), recouvrent l'évolution moyenne en montant la plus faible (3 552 €), alors même qu'elles ne correspondent pas à la catégorie dont la valeur locative moyenne augmente le moins en pourcentage (+169,7 %) ni à celle où la VL en système 1970 est en moyenne la plus faible.

La catégorie des maisons dont la surface est comprise entre 65 et 74 m² enregistre la plus forte évolution moyenne (+ 263,1%), ce qui correspond à une augmentation moyenne de 4 841 €.

-Sous-groupe des appartements

Appartements	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	95 411	2,1	140 546	453 533	222,7	312 987
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	115 496	2,5	253 046	688 428	172,1	435 381
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	123 475	2,7	322 016	826 917	156,8	504 901
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	142 293	3,1	437 482	1 039 234	137,6	601 752
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	161 707	3,5	538 041	1 274 106	136,8	736 065
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	138 477	3,0	496 296	1 190 651	139,9	694 355
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	136 439	2,9	536 454	1 245 897	132,3	709 444
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	133 111	2,9	570 860	1 271 186	122,7	700 326
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	240 363	5,2	1 156 416	2 483 093	114,7	1 326 677
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	208 879	4,5	1 113 012	2 325 425	108,9	1 212 413
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	167 452	3,6	1 010 044	2 085 398	106,5	1 075 354
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	118 459	2,6	829 407	1 667 008	101,0	837 601
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	77 026	1,7	626 238	1 305 478	108,5	679 240
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	50 930	1,1	467 507	1 006 965	115,4	539 458
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	33 132	0,7	343 617	772 542	124,8	428 925
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	52 180	1,1	637 560	1 490 787	133,8	853 228
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	29 426	0,6	464 834	1 125 756	142,2	660 922
APPART 18	200 m ² et plus	15 275	0,3	351 451	903 875	157,2	552 425
TOTAL		2 039 531	44,0	10 294 828	23 156 280	124,9	12 861 452



Légende : en rouge : augmentation moyenne des VL sur l'ensemble des 5 départements ; en turquoise : augmentation moyenne des VL pour le sous-groupe sur l'ensemble des 5 départements.

Commentaires : les valeurs locatives moyennes de toutes les catégories du **sous-groupe APPARTEMENTS** augmentent par rapport aux valeurs locatives 70. L'augmentation moyenne de 124,9% (qui correspond à une augmentation moyenne de 6306 €) recouvre une augmentation de 101 % pour l'augmentation la plus faible (qui correspond à 7 071 € en montant) jusqu'à 222,7 % pour l'augmentation la plus élevée (qui correspond à une augmentation en montant de 3 280 €).

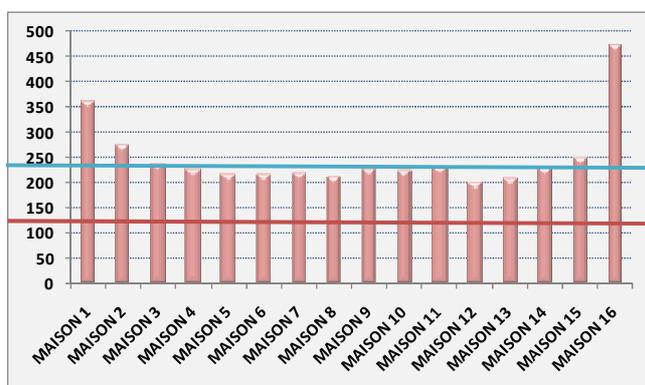
La catégorie des appartements qui augmente le plus correspond est celle des locaux dont la surface est inférieure à 15 m² (type « chambre de bonnes » ou petits studios) : + 222,7 %, ce qui correspond à une augmentation moyenne de 3 280 €.

L'augmentation moyenne en pourcentage des valeurs locatives des catégories relevant du sous groupe des appartements est plus forte que l'augmentation moyenne en pourcentage des valeurs locatives de l'ensemble des locaux d'habitation (151,5%) pour seulement 4 catégories (les appartements de très petite surface de type « studio », de surface inférieure à 24 m², et les appartements de très grande surface c'est-à-dire supérieure à 200 m²).

- **Présentation par catégorie des logements sociaux**

-Sous-groupe des maisons

Maisons	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	5 339	1,0	7 004	32 444	363,2	25 440
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	10 723	2,1	16 492	61 756	274,5	45 264
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	13 072	2,5	23 756	80 544	239,0	56 788
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	15 361	2,9	31 705	103 657	226,9	71 952
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	8 349	1,6	18 468	58 735	218,0	40 267
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	7 691	1,5	17 472	55 396	217,1	37 924
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	5 159	1,0	12 553	40 234	220,5	27 681
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	6 451	1,2	16 239	50 721	212,3	34 482
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	3 136	0,6	7 959	26 200	229,2	18 240
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	1 274	0,2	3 383	10 979	224,6	7 596
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	800	0,2	2 147	7 132	232,1	4 985
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	342	0,1	1 011	3 043	200,9	2 032
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	319	0,1	977	3 015	208,6	2 038
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	74	0,0	222	733	230,2	511
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	34	0,0	117	413	251,9	296
MAISON 16	250 m ² et plus	18	0,0	101	580	472,7	479
TOTAL		78 142	15,0	159 609	535 582	235,6	375 973



Légende : en rouge : augmentation moyenne des VL sur l'ensemble des 5 départements ; en turquoise : augmentation moyenne des VL pour le sous-groupe sur l'ensemble des 5 départements.

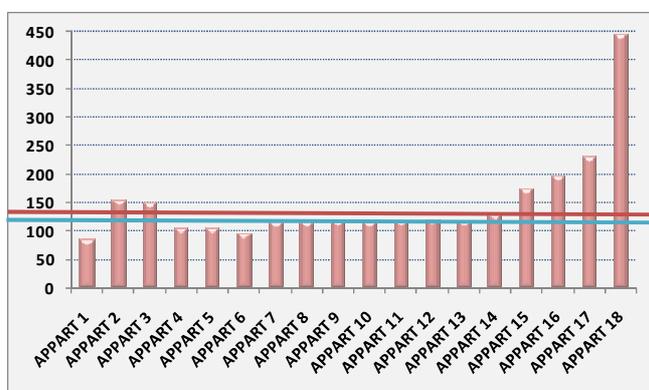
Commentaires : les valeurs locatives moyennes de toutes les catégories du **sous-groupe MAISONS** augmentent par rapport aux valeurs locatives 70. L'augmentation moyenne de 235,6 % (qui correspond à une augmentation moyenne de 4811 €) recouvre une augmentation allant de 200,9 % pour l'augmentation la plus faible (qui correspond à 5 940 € en montant) jusqu'à 472,7 % pour l'augmentation la plus élevée (qui correspond à une augmentation moyenne en montant de 26 597 €).

Cette augmentation la plus élevée en pourcentage et en montant pour la catégorie MAISON 16 représentant les maisons de grandes surfaces (250 m² et plus) doit toutefois être regardée avec prudence au vu du faible nombre de locaux concernés (18) : il s'agit vraisemblablement d'erreurs déclaratives.

En dehors de cette catégorie dont l'évolution est assez difficile à objectiver, les catégories enregistrant les plus fortes évolutions de VL sont celles des plus petites surfaces, à savoir les surfaces inférieures à 65 m² (MAISON 1 et MAISON 2) : évolutions respectivement de 363,2% et de 274,5%. Cependant, en montant ces évolutions moyennes sont plutôt plus faibles que la moyenne du sous-groupe : respectivement de 4 775 et 4 221 €.

-Sous-groupe des appartements

Appartements	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	3 185	0,6	8 004	14 806	85,0	6 802
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	4 186	0,8	9 396	23 829	153,6	14 432
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	6 186	1,2	15 176	37 658	148,2	22 482
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	9 542	1,8	32 188	65 569	103,7	33 381
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	14 752	2,8	52 312	107 086	104,7	54 774
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	21 109	4,0	89 013	172 779	94,1	83 766
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	21 282	4,1	79 351	170 621	115,0	91 270
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	33 246	6,4	124 662	269 262	116,0	144 599
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	71 096	13,6	279 324	606 768	117,2	327 444
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	83 909	16,1	355 127	763 072	114,9	407 945
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	59 595	11,4	271 580	592 382	118,1	320 802
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	43 724	8,4	221 720	486 938	119,6	265 217
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	14 696	2,8	88 007	192 962	119,3	104 955
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	7 175	1,4	45 920	105 477	129,7	59 558
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	3 790	0,7	22 372	61 277	173,9	38 905
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	2 889	0,6	17 297	51 147	195,7	33 850
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	269	0,1	2 323	7 693	231,2	5 370
APPART 18	200 m ² et plus	26	0,0	229	1 245	444,2	1 016
TOTAL		400 657	76,7	1 714 001	3 730 572	117,7	2 016 570



Légende : en rouge : augmentation moyenne des VL sur l'ensemble des 5 départements ; en turquoise : augmentation moyenne des VL pour le sous-groupe dans le département.

Commentaires : les valeurs locatives moyennes de toutes les catégories du **sous-groupe APPARTEMENTS** augmentent par rapport aux valeurs locatives 70. L'augmentation moyenne est de 117,7% (qui correspond à une augmentation moyenne de 5 033 €) recouvre une augmentation allant de 85% pour l'augmentation la plus faible (qui correspond à 2 136 € en montant) jusqu'à 444,2 % pour l'augmentation la plus élevée (ce qui correspond à une augmentation en montant de 39 088 €).

Cette dernière augmentation correspondant à la catégorie APPART 18 représentant les appartements de grandes surfaces (200 m² et plus) doit toutefois être regardée avec prudence au vu du faible nombre de locaux concernés (26) : il s'agit vraisemblablement pour une large part d'erreurs déclaratives.

Les plus fortes évolutions se concentrent sur :

- les logements de petites surfaces : 2 catégories correspondant aux studios/studettes de petites surfaces entre 15 et 25 m² enregistrent des évolutions de respectivement 153,6 % et 148,2 %),
- les appartements de grandes surfaces : 4 catégories présentent des évolutions moyennes bien supérieures à 117%, à savoir globalement les surfaces supérieures à 110 m².

SYNTHESE DES RESULTATS PRESENTES GLOBALEMENT SUR LES 5 DEPARTEMENTS D'EXPERIMENTATION – scénario 1

Rappels : les résultats les plus pertinents sont ceux qui concernent les sous-groupes des appartements et des maisons, compte tenu des imperfections déclaratives relevées s'agissant des sous-groupes des maisons exceptionnelles et des dépendances isolées. On constate en effet sur ces deux derniers sous-groupes des évolutions extrêmes, liées manifestement à des erreurs déclaratives (les comparaisons entre la VL 70 et la VL révisée ne portent manifestement pas sur les mêmes locaux).

CONSTAT N°1 : tous sous-groupes confondus, les valeurs locatives des locaux d'habitation appartenant au parc privé augmentent de **151,5%**. A titre de comparaison, dans le cadre de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels, les valeurs locatives des locaux professionnels au sein de ces 5 départements augmentent de **165,5 %**.

En pourcentage, cela signifie donc que globalement sur ces 5 départements les évolutions des valeurs locatives des locaux professionnels et des locaux d'habitation sont très comparables, ce qui pourrait tout à fait faciliter la sortie du dispositif de neutralisation des bases applicables aux locaux professionnels dans le cadre de l'entrée en vigueur de la RVLLP, et la mise en œuvre d'un mécanisme de rebasage des taux (voir simulations du chapitre 3 du présent titre).

CONSTAT N°2 : les augmentations de valeur locative constatées paraissent parfois importantes en pourcentage, mais ne sont pas disproportionnées en valeur absolue compte tenu du niveau des valeurs locatives actuelles.

S'agissant des logements appartenant au parc privé : les augmentations de VL représentent une augmentation moyenne de 5740 € pour le sous-groupe des maisons et de 6306 € pour le sous-groupe des appartements.

S'agissant des logements sociaux : les augmentations de VL représentent une augmentation moyenne de 4811 € pour le sous-groupe des maisons et de 5 033 € pour le sous-groupe des appartements.

En outre, les variations les plus faibles en pourcentage peuvent cacher des évolutions plus importantes en valeur absolue.

CONSTAT N°3 : les observations sur les sous-groupes des maisons et des appartements ne sont pas tout à fait concordantes selon qu'il s'agit des logements appartenant au parc privé ou des logements sociaux.

Ce qui est concordant :

- en montant les valeurs locatives du sous-groupe des appartements augmentent plus que les valeurs locatives des maisons : cela reflète vraisemblablement le caractère plus élevé des loyers dans les zones urbaines (où se situent les appartements) ;

- les plus petites surfaces voient souvent en pourcentage leur valeur locative augmenter plus que la moyenne des autres locaux d'habitation, même si ce constat doit être relativisé en terme de montant : les augmentations de valeur locatives pour les locaux de petite surface (parc privé et parc social) sont situées entre 2 136 et 4 765 €.

- Les valeurs locatives des catégories de locaux de grande surface, si elles augmentent moins en pourcentage, enregistrent des évolutions nettement plus importantes en montant que celle des petites surfaces : s'agissant des maisons de plus de 200m² on constate une augmentation moyenne de VL de l'ordre de 6945 € pour les logements appartenant au parc privé et de l'ordre de 14 890 € pour les logements sociaux. S'agissant des appartements supérieurs à 120 m², on constate une augmentation moyenne de VL de l'ordre de 21 331 € pour les logements appartenant au parc privé et de l'ordre de 12 637 € pour les logements sociaux.

Ce qui n'est pas concordant :

Il y a une très forte représentation des appartements parmi les logements sociaux (76% des locaux) par rapport au parc privé (44%), qui surpasse les résultats obtenus sur les logements sociaux que cela soit au niveau global (c'est-à-dire en globalisant les résultats sur les 5 départements) ou au niveau de chaque département (voir infra).

SOUS-SECTION 2 – Les nouvelles valeurs locatives par département d'expérimentation dans le scénario 1

Il s'agit de présenter département par département, les caractéristiques des nouvelles valeurs locatives calculées dans le scénario 1 (c'est-à-dire : application des mêmes paramètres d'évaluation - sectorisation et tarifs - à tous les locaux, qu'ils appartiennent au parc privé ou au parc social, dans chaque département d'expérimentation).

Les évolutions de valeurs locatives sont d'abord présentées de manière globale pour les 4 sous-groupes de locaux d'habitation (maisons, appartements, maisons exceptionnelles et dépendances isolées), en distinguant en outre les logements sociaux des logements appartenant au secteur privé.

Bien que le sous-groupe des dépendances représente une fraction non négligeable (en nombre de locaux) du panel étudié, une étude plus fine n'a ensuite été menée que sur les catégories de locaux des 2 sous-groupes dont les résultats sont les plus fiables (voir explications au **Titre 1**), à savoir les appartements et les maisons.

Les variations des valeurs locatives en CHARENTE-MARITIME

A – Présentation par sous-groupe de locaux (appartements, maisons, dépendances, maisons exceptionnelles)

- **présentation par sous-groupe des locaux appartenant au parc privé**

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
Maisons	322 734	68,4	1 021 951	2 443 107	139,1	1 421 155
Appartements	77 690	16,5	177 888	444 237	149,7	266 349
Maisons exceptionnelles	63	0,0	148	1 056	613,1	908
Dépendances isolées	71 536	15,2	26 815	208 893	679,0	182 077
Total	472 023	100,0	1 226 803	3 097 292	152,5	1 870 489

Commentaires : tous sous-groupes confondus, les valeurs locatives des locaux d'habitation appartenant au parc privé augmentent de **152,5%**, ce qui est très proche des 151,5% constatés globalement sur les 5 départements. Cependant cela représente une augmentation moyenne de valeur locative plus faible en montant : **3 963 €** Dans le cadre de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels, les valeurs locatives des locaux professionnels au sein de la Charente-Maritime augmentent de **325,3%** ; la différence de rythme de progression moyenne des VL entre les locaux d'habitation et les locaux professionnels implique de potentiels effets de rehaussement des cotisations pour les locaux professionnels au moment de l'entrée en vigueur de la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation et de la sortie du dispositif de neutralisation (voir chapitre 3). Pour mémoire, globalement sur les 5 départements les augmentations de VL des locaux professionnels sont de l'ordre de 165,5%.

On constate également que les valeurs locatives du sous-groupe des appartements augmentent plus (+149,7%) que celles des maisons (+139,1%), ce qui n'est pas la tendance observée globalement sur les 5 départements. En moyenne, les locaux appartenant aux deux sous-groupes maisons et appartements subissent donc une évolution moyenne des valeurs locatives de 140,6 % (ce qui est en revanche concordant avec les résultats observés globalement sur les 5 départements, puisque l'évolution globale moyenne est égale à 142,2%).

Ces augmentations de VL représentent, en montant, une augmentation moyenne de l'ordre de 4403 € pour le sous-groupe des maisons et de 3428 € pour le sous-groupe des appartements.

Important : s'agissant des maisons exceptionnelles et des dépendances isolées, les évolutions indiquées sont purement indicatives et doivent être regardées avec prudence : la présence d'informations souvent erronées déclarées par les propriétaires (voir **Titre 1**) dénature les observations qui peuvent être faites sur les évolutions constatées.

- **présentation par sous-groupe des logements sociaux**

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
Maisons	6 088	25,5	16 095	41 910	160,4	25 815
Appartements	16 730	70,1	43 032	105 632	145,5	62 600
Maisons exceptionnelles	1	0,0	2	12	464,1	10
Dépendances isolées	1 039	4,4	376	1 680	347,1	1 304
Total	23 858	100,0	59 504	149 234	150,8	89 730

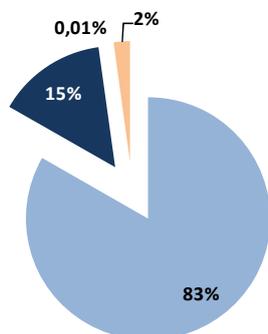
Commentaires : tous sous-groupes confondus, les valeurs locatives des logements sociaux augmentent à l'identique des logements du parc privé, puisqu'elles augmentent à hauteur de 150,8% (contre 152,5 % pour les locaux appartenant au parc privé). En Charente-Maritime, à l'inverse de ce qui est constaté pour les locaux appartenant au parc privé, dans le secteur du logement social le sous-groupe des maisons enregistre la plus forte évolution (+ 160,4 % d'évolution) et les appartements enregistrent une évolution plus faible de + 145,5 %. Ce constat ne suit pas la tendance constatée sur le global des 5 départements, où les maisons des logements sociaux enregistrent une évolution beaucoup plus forte que les appartements (+ 235,6 % au lieu de + 117,7 % pour les appartements).

Les augmentations de VL représentent une augmentation moyenne de l'ordre de 4 240 € pour le sous-groupe des maisons et de 3 742 € pour le sous-groupe des appartements.

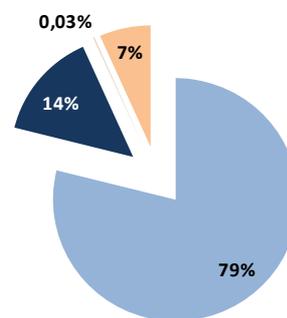
A l'identique de ce qui a été expliqué pour les locaux appartenant au parc privé, les résultats concernant les dépendances et les maisons exceptionnelles ne sont pas pertinents au vu du faible nombre de locaux et du fort taux d'erreurs déclaratives pour ces 2 sous-groupes.

- répartition des VL avant et après la révision pour les locaux appartenant au parc privé

Répartition des VL avant réforme par sous-groupe



Répartition des VL après réforme par sous-groupe



■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

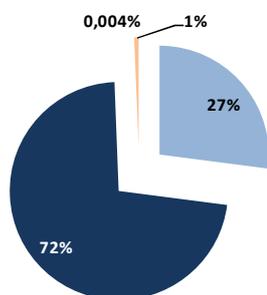
Commentaires : ces deux graphiques illustrent les nouveaux équilibres (avant et post révision) en matière de **valeur locative** entre les différents sous-groupes de locaux d'habitation appartenant **au parc privé**.

Les équilibres anciens ne sont pas fondamentalement remis en cause : le poids des VL des maisons reste nettement supérieur à celui des appartements, sachant que le nombre de maisons est aussi bien supérieur en Charente-Maritime à celui des appartements : les maisons représentent en effet plus de 68% des locaux du parc privé.

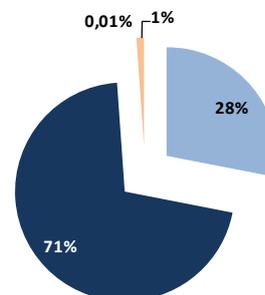
L'influence du sous-groupe des dépendances n'est sans doute pas neutre dans le léger rééquilibrage qu'on observe entre les sous-groupes des maisons et appartements, puisque la proportion contributive des dépendances augmente de 5 %, ce qui est quasi intégralement compensé par la perte contributive des maisons. Le manque de fiabilité des informations relatives à ce sous-groupe ne permet pas d'expliquer plus finement ces résultats, vraisemblablement largement liés à des erreurs déclaratives concernant ces dépendances.

- répartition des VL avant et après la révision pour les logements sociaux

Répartition des VL avant réforme par sous-groupe



Répartition des VL après réforme par sous-groupe



■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

Commentaires : du côté des logements sociaux, l'impact des dépendances est quasiment nul en terme de proportion contributive. On constate ainsi que les grands équilibres actuels

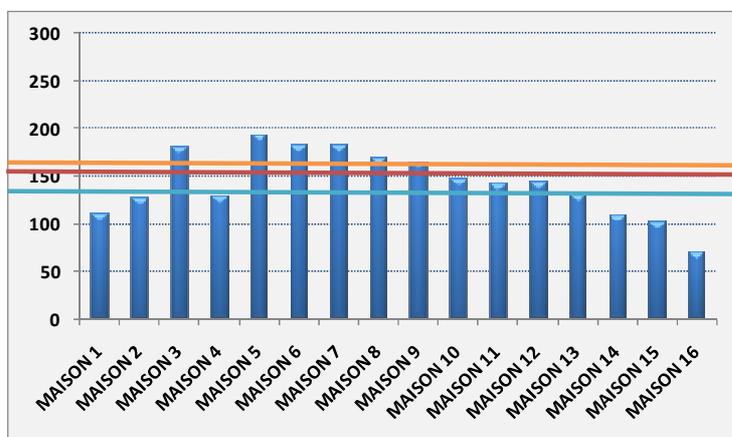
sont quasiment reconduits à l'identique en contexte révisé : les appartements prédominent dans le panel des logements sociaux (ils représentent plus de 70% des locaux en nombre).

B - Présentation par catégorie de locaux

- **Présentation par catégorie des locaux appartenant au parc privé**

-Sous-groupe des maisons

Maisons	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	31 162	6,6	77 432	163 854	111,6	86 422
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	21 744	4,6	53 925	122 328	126,9	68 403
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	16 433	3,5	36 778	103 076	180,3	66 299
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	24 991	5,3	72 940	166 420	128,2	93 480
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	12 024	2,6	29 536	86 787	193,8	57 251
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	14 126	3,0	37 526	106 052	182,6	68 526
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	15 243	3,2	41 000	116 047	183,0	75 047
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	30 003	6,4	86 224	232 274	169,4	146 050
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	26 144	5,5	79 530	210 910	165,2	131 381
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	23 576	5,0	76 029	187 833	147,1	111 804
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	20 152	4,3	68 683	167 046	143,2	98 363
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	16 787	3,6	60 053	147 127	145,0	87 075
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	30 161	6,4	115 313	265 130	129,9	149 817
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	16 981	3,6	70 564	147 929	109,6	77 365
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	14 904	3,2	68 461	138 655	102,5	70 193
MAISON 16	250 m ² et plus	8 303	1,8	47 958	81 637	70,2	33 679
TOTAL		322 734	68,4	1 021 951	2 443 107	139,1	1 421 155



Légende : en rouge : augmentation moyenne des VL sur l'ensemble des 5 départements ; en orange : augmentation moyenne des VL sur le département ; en turquoise : augmentation moyenne des VL pour le sous-groupe dans le département.

Commentaires : les valeurs locatives moyennes de toutes les catégories du **sous-groupe MAISONS** augmentent par rapport aux valeurs locatives 70. L'augmentation moyenne, toutes catégories confondues, de 139,1% (qui correspond à une augmentation moyenne de 4 403 €), recouvre une augmentation allant de 70,2% (contre 101,3 % globalement sur les 5 départements) pour l'augmentation la plus faible jusqu'à 193,8% (contre 263,1%

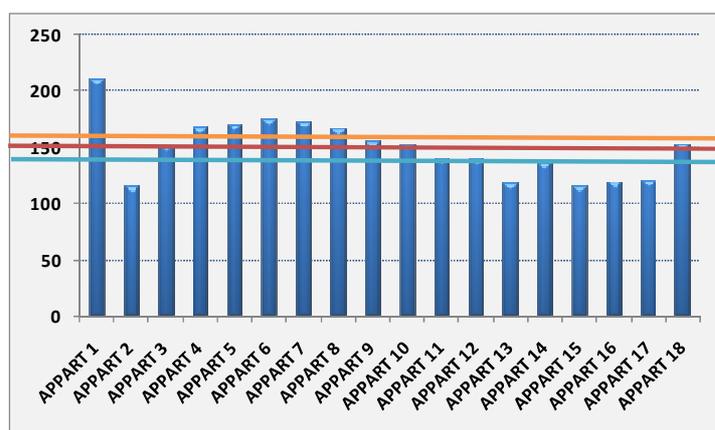
globalement sur les 5 départements) pour l'augmentation la plus élevée. En montant, ces évolutions varient, en moyenne par catégories, de 2 773 à 5 187 €.

Les 5 catégories dont l'augmentation moyenne des valeurs locatives est la plus importante sont les maisons qui présentent des surfaces intermédiaires (entre 85 et 120 m²).

Les maisons de très petite surface (moins de 50 m²) ne correspondent pas à la catégorie dont la valeur locative moyenne augmente le plus (+111,6%). Ce sont les maisons dont la surface est comprise entre 85 et 89 m² qui voient leur VL augmenter le plus (+193,8%), ce qui correspond en montant à une évolution moyenne de 4 761 €.

-Sous-groupe des appartements

Appartements	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	910	0,2	1 102	3 424	210,6	2 322
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	5 227	1,1	9 469	20 362	115,0	10 893
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	6 057	1,3	10 153	25 507	151,2	15 354
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	5 899	1,3	9 530	25 545	168,1	16 015
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	6 594	1,4	11 181	30 209	170,2	19 028
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	5 955	1,3	10 945	30 066	174,7	19 121
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	5 891	1,3	11 477	31 291	172,6	19 814
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	5 423	1,2	11 281	30 039	166,3	18 758
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	8 802	1,9	20 036	51 220	155,6	31 184
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	8 210	1,7	20 870	52 825	153,1	31 956
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	6 364	1,4	17 892	43 015	140,4	25 123
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	4 546	1,0	14 219	34 139	140,1	19 920
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	2 834	0,6	9 722	21 199	118,1	11 477
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	1 569	0,3	5 526	13 075	136,6	7 549
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	976	0,2	3 708	7 978	115,2	4 270
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	1 400	0,3	5 731	12 566	119,3	6 835
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	686	0,2	3 093	6 835	121,0	3 742
APPART 18	200 m ² et plus	347	0,1	1 952	4 940	153,0	2 987
TOTAL		77 690	16,5	177 888	444 237	149,7	266 349



Légende : en rouge : augmentation moyenne des VL sur l'ensemble des 5 départements ; en orange : augmentation moyenne des VL sur le département ; en turquoise : augmentation moyenne des VL pour le sous-groupe dans le département.

Commentaires : les valeurs locatives moyennes de toutes les catégories du sous-groupe **APPARTEMENTS** augmentent par rapport aux valeurs locatives 70. L'augmentation moyenne de 149,7% (qui correspond à une augmentation moyenne de 3 428 €), recouvre

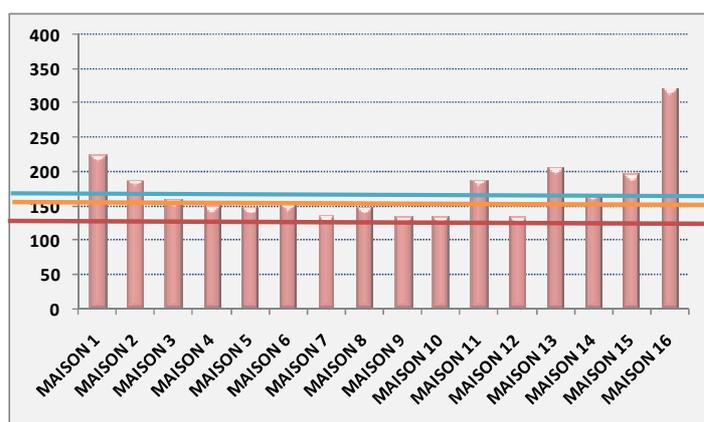
une augmentation allant de 115% (contre 101 % globalement sur les 5 départements) pour l'augmentation la plus faible jusqu'à 210,6% (contre 222,7 % globalement sur les 5 départements) pour l'augmentation la plus élevée. En montant, ces évolutions varient, en moyenne par catégories, de 2 084 à 8 609 €.

Les appartements dont les valeurs locatives augmentent le plus sont les appartements de très petite surface (moins de 15 m²) avec une évolution de + 210,6 %, et ceux qui présentent des surfaces comprises entre 20 et 70 m², sachant que ces augmentations moyennes de VL représentent en montant entre 2 535 et 3 892 €.

- **Présentation par catégorie des logements sociaux**

-Sous-groupe des maisons

Maisons	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	462	1,9	864	2 798	223,8	1 934
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	865	3,6	1 884	5 450	189,3	3 566
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	1 495	6,3	3 709	9 614	159,2	5 905
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	1 591	6,7	4 409	11 056	150,8	6 647
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	545	2,3	1 612	4 014	148,9	2 401
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	373	1,6	1 119	2 837	153,6	1 718
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	269	1,1	905	2 140	136,5	1 235
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	230	1,0	742	1 846	148,7	1 104
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	77	0,3	272	635	133,5	363
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	55	0,2	198	463	133,3	265
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	37	0,2	102	293	187,8	191
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	32	0,1	118	276	133,5	158
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	32	0,1	89	271	204,7	182
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	12	0,1	36	95	166,7	59
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	7	0,0	21	62	196,5	41
MAISON 16	250 m ² et plus	6	0,0	14	60	321,8	46
TOTAL		6 088	25,5	16 095	41 910	160,4	25 815



Légende : en rouge : augmentation moyenne des VL sur l'ensemble des 5 départements ; en orange : augmentation moyenne des VL sur le département ; en turquoise : augmentation moyenne des VL pour le sous-groupe dans le département.

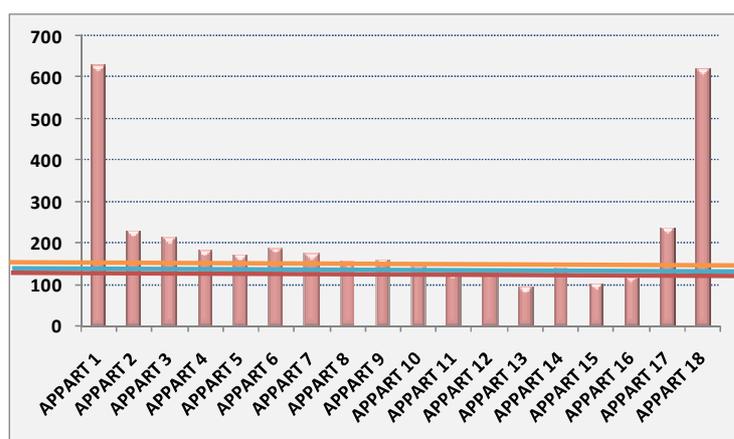
Commentaires : les valeurs locatives moyennes de toutes les catégories du **sous-groupe MAISONS** augmentent par rapport aux valeurs locatives 70. L'augmentation moyenne,

toutes catégories confondues, de 160,4 % (contre 139,1% pour les locaux du parc privé), recouvre une augmentation allant de 133,3% (contre 70,2% pour les locaux appartenant au parc privé) pour l'augmentation la plus faible jusqu'à 321,8 % (contre 193,8% pour les locaux appartenant au parc privé) pour l'augmentation la plus élevée. En montant, ces évolutions varient, en moyenne par catégories, de 3 950 à 7 591 €.

Il convient de signaler quelques réserves sur certains résultats concernant des catégories enregistrant un très faible nombre de locaux : par exemple pour les MAISONS 16 correspondant aux maisons de grande surface (250 m² et plus), qui enregistrent une évolution des VL de + 321,8%. En effet, le faible nombre de locaux fait que la persistance de certaines anomalies déclaratives n'ayant pas été filtrées par les traitements préalables aboutit à des évolutions vraisemblablement surestimées.

-Sous-groupe des appartements

Appartements	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	3	0,0	2	13	631,3	11
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	69	0,3	89	294	231,1	205
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	85	0,4	108	344	218,7	236
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	196	0,8	303	867	186,2	564
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	398	1,7	683	1 873	174,3	1 190
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	345	1,5	614	1 791	191,5	1 176
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	612	2,6	1 191	3 312	178,2	2 122
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	1 283	5,4	2 708	7 037	159,9	4 330
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	2 479	10,4	5 595	14 617	161,3	9 022
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	4 902	20,6	12 698	31 527	148,3	18 830
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	3 871	16,2	11 021	25 889	134,9	14 868
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	1 423	6,0	4 373	10 353	136,7	5 980
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	778	3,3	2 611	5 185	98,6	2 574
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	240	1,0	871	2 134	144,9	1 262
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	30	0,1	114	230	102,5	116
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	11	0,1	37	82	122,8	45
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	2	0,0	5	19	240,9	13
APPART 18	200 m ² et plus	3	0,0	9	63	624,7	54
TOTAL		16 730	70,1	43 032	105 632	145,5	62 600



Légende : en rouge : augmentation moyenne des VL sur l'ensemble des 5 départements ; en orange : augmentation moyenne des VL sur le département ; en turquoise : augmentation moyenne des VL pour le sous-groupe dans le département.

Commentaires : une nouvelle fois, les valeurs locatives moyennes de toutes les catégories du **sous-groupe APPARTEMENTS** augmentent par rapport aux valeurs locatives 70. L'augmentation moyenne de 145,5% (contre 149,7% pour les locaux du parc privé) recouvre une augmentation allant de 98,6 % (contre 115 % pour les locaux appartenant au parc privé) jusqu'à 631,3 % (contre 210,6 % pour les locaux appartenant au parc privé) pour l'augmentation la plus élevée. En montant, ces évolutions varient, en moyenne par catégories, de 2 775 à 18 057 €.

Les augmentations les plus extrêmes portent sur une poignée de locaux, pour lesquels il existe vraisemblablement une erreur s'agissant du périmètre même du local à déclarer. En effet, les catégories concernées sont les appartements inférieurs à 15 m², qui sont au nombre de 3, et les appartements de 200 m² et plus, qui sont eux aussi au nombre de 3. Il s'agit de locaux non représentatifs de la généralité des locaux embarqués dans le cadre de cette expérimentation.

Les variations des valeurs locatives dans le **NORD**

A – Présentation par sous-groupe de locaux (appartements, maisons, dépendances, maisons exceptionnelles)

- **présentation par sous-groupe des locaux appartenant au parc privé**

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
Maisons	730 029	56,2	1 758 355	6 003 219	241,4	4 244 863
Appartements	289 212	22,3	556 406	1 830 536	229,0	1 274 130
Maisons exceptionnelles	186	0,0	386	1 476	282,5	1 090
Dépendances isolées	280 579	21,6	96 927	361 763	273,2	264 835
Total	1 300 006	100,0	2 412 075	8 196 994	239,8	5 784 919

Commentaires : tous sous-groupes confondus, les valeurs locatives des locaux d'habitation appartenant au parc privé augmentent de 239,8 % (ce qui est nettement supérieur aux 151,5% constatés au global sur les 5 départements). Toutefois, en montant, cette évolution représente 4 450 €, et reste donc inférieure à l'évolution moyenne au global sur les 5 départements (qui est d'un peu moins de 5 000 €). Dans le cadre de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels, les valeurs locatives des locaux professionnels du Nord augmentent de 203,1% (ce qui est là aussi supérieur à ce qui est observé globalement sur les 5 départements à savoir + 165,5%), donc il existe une cohérence entre l'évolution moyenne des VL des locaux d'habitation et celle des VL des locaux professionnels.

On constate également que les valeurs locatives du sous-groupe des appartements augmentent moins que celles des maisons (+ 229 % au lieu de +241,4 %) ce qui correspond à la tendance observée au global sur les 5 départements. Ces augmentations de VL représentent en montants une augmentation moyenne de l'ordre de 5 815 € pour le sous-groupe des maisons et de 4 406 € pour le sous-groupe des appartements.

En synthèse, les locaux appartenant aux deux sous-groupes maisons et appartements subissent donc une évolution moyenne de valeur locative de 238,4%, ce qui représente une

évolution sensiblement plus importante que celle observée au global sur les 5 départements (puisque l'évolution globale moyenne est de 142%).

Important : s'agissant des maisons exceptionnelles et des dépendances isolées, les évolutions indiquées sont purement indicatives et doivent être regardées avec prudence : la présence d'informations souvent erronées déclarées par les propriétaires (voir **Titre 1**) dénature les observations qui peuvent être faites sur les évolutions constatées.

- **présentation par sous-groupe des logements sociaux**

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
Maisons	64 737	32,8	123 821	443 942	258,5	320 121
Appartements	120 577	61,0	222 076	802 638	261,4	580 562
Maisons exceptionnelles	9	0,0	19	286	1 371,8	267
Dépendances isolées	12 343	6,2	3 872	7 822	102,0	3 950
Total	197 666	100,0	349 789	1 254 688	258,7	904 899

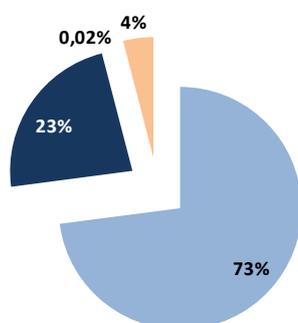
Commentaires : tous sous-groupes confondus, les valeurs locatives des logements sociaux augmentent légèrement plus que celles des logements du parc privé, puisqu'elles augmentent de 258,7 % (contre 239,8 % pour les locaux appartenant au parc privé). Dans le Nord, l'augmentation des valeurs locatives des appartements et celle des maisons du secteur social sont quasi-identiques : + 258,5% pour les maisons et + 261,4% pour les appartements.

En valeur absolue, cette évolution moyenne de 258,7 % correspond à une augmentation de 4 578 €, ce qui est quasiment l'évolution moyenne constatée pour les logements sociaux au global des 5 départements (4 662 €). Ces augmentations de VL représentent, en montant, une évolution moyenne quasi égale pour les maisons et les appartements : 4 945 € pour les maisons et 4 815 € pour les appartements.

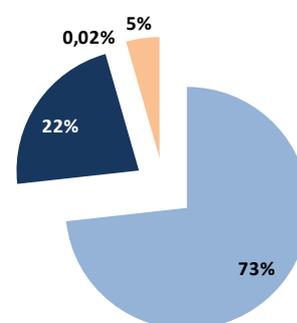
A l'identique de ce qui a été expliqué pour les locaux appartenant au parc privé, les résultats concernant les dépendances et les maisons exceptionnelles ne sont pas pertinents et ne font pas l'objet d'une analyse détaillée dans le cadre de ce rapport.

- **répartition des VL avant et après la révision pour les locaux appartenant au parc privé**

Répartition des VL avant réforme par sous-groupe



Répartition des VL après réforme par sous-groupe



■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

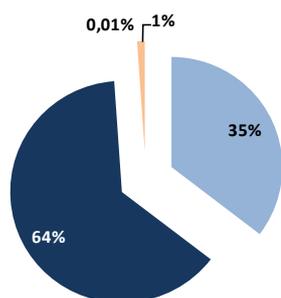
■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

Commentaires : ces deux graphiques illustrent les nouveaux équilibres (avant et post révision) en matière de **valeur locative** entre les différents sous-groupes de locaux d'habitation appartenant **au parc privé**.

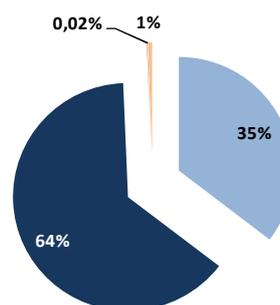
Les équilibres anciens ne sont pas du tout remis en cause : la proportion contributive des VL des maisons est nettement supérieure à celle des appartements (en nombre, les maisons représentent 56,2 % des locaux d'habitation du parc privé dans le NORD).

- **répartition des VL avant et après la révision pour les logements sociaux**

Répartition des VL avant réforme par sous-groupe



Répartition des VL après réforme par sous-groupe



■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

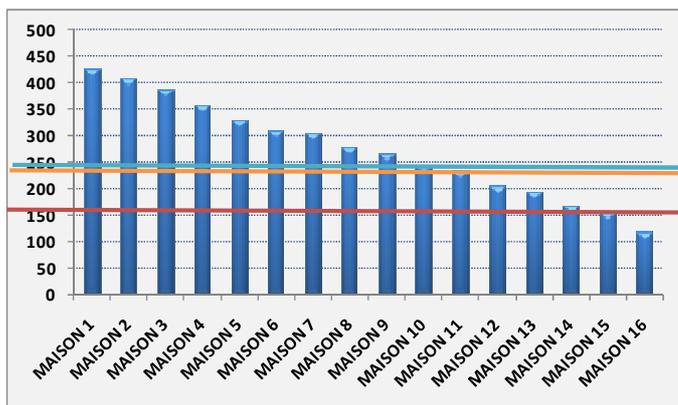
Commentaires : du côté des logements sociaux, l'impact en terme de proportion contributive de chaque sous-groupe est quasi nul. On constate ainsi que les grands équilibres actuels sont quasiment maintenus en contexte révisé : les appartements prédominent dans le panel des logements sociaux, ce qui est en cohérence avec la volumétrie qu'ils représentent (à savoir 61% des logements sociaux du NORD).

B - Présentation par catégorie de locaux

- **Présentation par catégorie des locaux appartenant au parc privé**

-Sous-groupe des maisons

Maisons	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	17 773	1,4	19 039	99 943	424,9	80 904
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	28 182	2,2	32 459	164 803	407,7	132 345
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	33 498	2,6	43 218	210 493	387,0	167 274
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	52 273	4,0	79 603	363 113	356,2	283 510
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	34 353	2,6	58 125	249 063	328,5	190 938
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	40 474	3,1	73 631	301 569	309,6	227 938
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	43 384	3,3	84 846	343 501	304,9	258 655
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	85 706	6,6	181 124	683 727	277,5	502 603
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	78 069	6,0	179 662	654 866	264,5	475 204
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	62 272	4,8	152 797	526 153	244,4	373 356
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	50 678	3,9	133 561	443 623	232,2	310 062
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	41 593	3,2	117 530	358 451	205,0	240 921
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	71 128	5,5	222 151	654 600	194,7	432 449
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	39 298	3,0	140 018	375 228	168,0	235 210
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	33 185	2,6	138 154	350 902	154,0	212 747
MAISON 16	250 m ² et plus	18 163	1,4	102 436	223 185	117,9	120 749
TOTAL		730 029	56,2	1 758 355	6 003 219	241,4	4 244 863



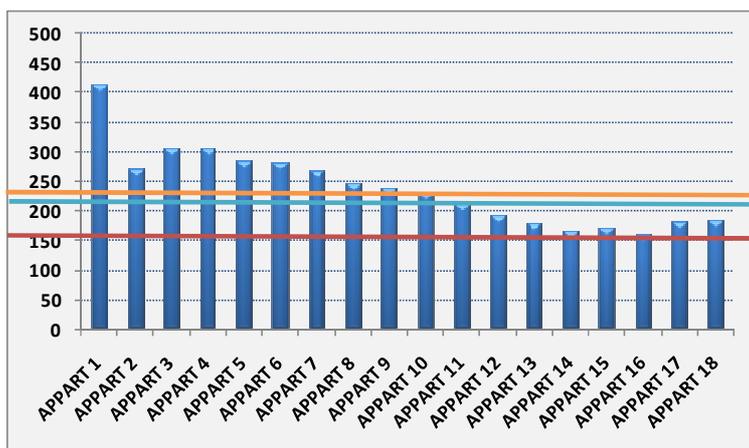
Légende : en rouge : augmentation moyenne des VL sur l'ensemble des 5 départements ; en orange : augmentation moyenne des VL sur le département ; en turquoise : augmentation moyenne des VL pour le sous-groupe dans le département.

Commentaires : les valeurs locatives moyennes de toutes les catégories du **sous-groupe MAISONS** augmentent par rapport aux valeurs locatives 70. L'augmentation moyenne, toutes catégories confondues, de 241,4% (qui correspond en montant à une évolution moyenne de 5 815 €) est nettement plus importante que ce qui est constaté sur l'ensemble des 5 départements (+ 184,9%). Cette augmentation moyenne recouvre une augmentation de + 117,9% (contre 101,3 % globalement sur les 5 départements) pour l'augmentation la plus faible jusqu'à 424,9 % (contre 263,1% globalement sur les 5 départements) pour l'augmentation la plus élevée. En montant, ces évolutions varient, en moyenne par catégories, de 4 552 à 6 648 €.

Les catégories dont l'augmentation moyenne des valeurs locatives est la plus haute sont les maisons qui présentent des surfaces inférieures à 100 m², et celle dont l'augmentation moyenne de la valeur locative est la plus basse est les maisons de plus de 250m² (cependant en montant, c'est cette catégorie des surfaces de 250 m² et plus qui enregistre l'évolution la plus importante avec 6 648 €).

-Sous-groupe des appartements

Appartements	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	9 711	0,8	6 120	31 491	414,6	25 371
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	15 735	1,2	15 771	58 333	269,9	42 562
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	14 861	1,1	15 544	63 333	307,4	47 789
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	14 862	1,1	17 540	71 142	305,6	53 602
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	19 378	1,5	25 031	95 909	283,2	70 878
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	17 125	1,3	23 898	90 779	279,9	66 881
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	19 070	1,5	29 332	107 629	266,9	78 297
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	22 172	1,7	38 182	132 212	246,3	94 030
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	39 195	3,0	71 839	243 783	239,4	171 944
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	36 533	2,8	76 275	252 657	231,3	176 382
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	30 724	2,4	73 367	229 554	212,9	156 188
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	17 999	1,4	48 468	141 439	191,8	92 970
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	11 047	0,9	33 135	92 298	178,6	59 163
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	7 116	0,6	23 630	62 838	165,9	39 208
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	4 170	0,3	15 335	41 481	170,5	26 146
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	5 924	0,5	24 672	64 126	159,9	39 454
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	2 604	0,2	12 533	35 335	182,0	22 803
APPART 18	200 m ² et plus	986	0,1	5 734	16 194	182,4	10 460
TOTAL		289 212	22,3	556 406	1 830 536	229,0	1 274 130



Légende : en rouge : augmentation moyenne des VL sur l'ensemble des 5 départements ; en orange : augmentation moyenne des VL sur le département ; en turquoise : augmentation moyenne des VL pour le sous-groupe dans le département.

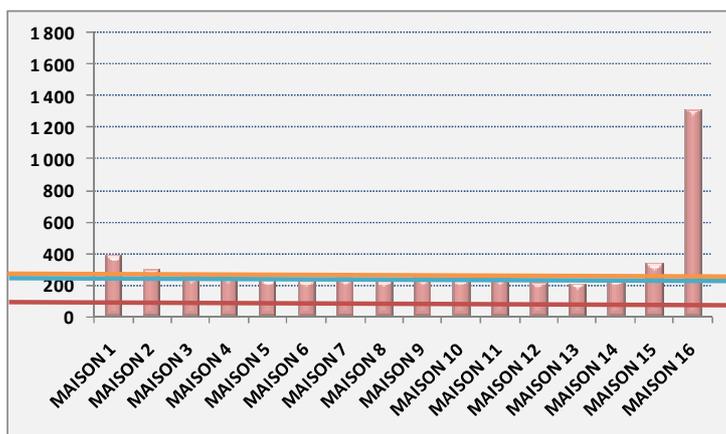
Commentaires : les valeurs locatives moyennes de toutes les catégories du **sous-groupe APPARTEMENTS** augmentent par rapport aux valeurs locatives 70. L'augmentation moyenne de 229%, qui correspond à une évolution moyenne en montant de 4 406 €, est nettement plus élevée que celle observée au global des 5 départements (qui est de 124,9%). Cette augmentation moyenne recouvre une augmentation allant de 159,9% (contre 101 % globalement sur les 5 départements) jusqu'à 414,5% (contre 222,7 % globalement sur les 5 départements) pour l'augmentation plus élevée. En montant, ces évolutions varient, en moyenne par catégories, de 2 613 à 10 608 €.

L'évolution la plus importante concerne les appartements de petite surface (inférieure à 15 m²), avec une évolution de + 414,6 % représentant toutefois un montant de 2 613 € (soit l'évolution moyenne la plus faible en montant).

- **Présentation par catégorie des logements sociaux**

-Sous-groupe des maisons

Maisons	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	4 590	2,3	5 560	27 612	396,7	22 053
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	9 181	4,6	13 192	52 088	294,9	38 896
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	10 690	5,4	18 027	65 361	262,6	47 334
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	11 866	6,0	22 437	80 607	259,3	58 169
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	6 888	3,5	14 467	48 753	237,0	34 286
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	6 433	3,3	14 070	46 957	233,7	32 887
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	4 282	2,2	9 697	33 546	245,9	23 848
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	5 538	2,8	13 247	43 701	229,9	30 455
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	2 827	1,4	6 814	23 621	246,6	16 806
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	1 134	0,6	2 828	9 714	243,5	6 886
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	694	0,4	1 761	6 164	250,1	4 403
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	277	0,1	745	2 408	223,4	1 663
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	256	0,1	753	2 376	215,7	1 623
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	53	0,0	157	537	241,7	380
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	18	0,0	45	194	333,8	150
MAISON 16	250 m ² et plus	10	0,0	21	303	1 312,8	282
TOTAL		64 737	32,8	123 821	443 942	258,5	320 121



Légende :en rouge : augmentation moyenne des VL sur l'ensemble des 5 départements ;en orange : augmentation moyenne des VL sur le département ;en turquoise : augmentation moyenne des VL pour le sous-groupe dans le département.

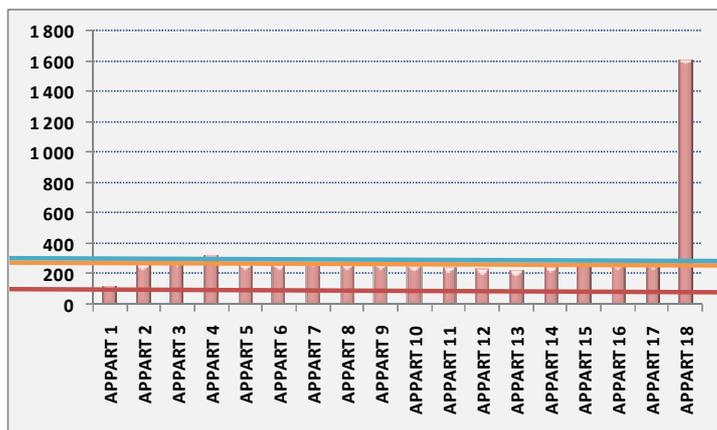
Commentaires : les valeurs locatives moyennes de toutes les catégories du **sous-groupe MAISONS** augmentent par rapport aux valeurs locatives 70. L'augmentation moyenne, toutes catégories confondues, est de 258,5 % ce qui est légèrement supérieur à ce qui est observé pour les locaux du parc privé (+ 241,4 %). En montant, cela représente une évolution moyenne de 5 815 €.

Cette augmentation moyenne recouvre une augmentation allant de 215,7 % (contre 117,9 % pour les locaux appartenant au parc privé) pour l'augmentation la plus faible jusqu'à 1312,8% (contre 424,9% pour les locaux appartenant au parc privé) pour l'augmentation la plus élevée. Toutefois, cette très forte évolution de 1312,8 %, qui concerne les maisons de grande surface (supérieure à 250 m²) est à considérer avec prudence au vu du faible nombre de locaux concernés (10 pour cette catégorie), cachant vraisemblablement des erreurs déclaratives non filtrées.

En dehors de cette catégorie hors normes, les catégories enregistrant les plus fortes évolutions sont les maisons de petite surface (inférieure à 50 m²) et celles de grande surface (de 200 à 250 m²), même si cette dernière catégorie est représentée en nombre limité (18 locaux).

-Sous-groupe des appartements

Appartements	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	262	0,1	297	673	126,7	376
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	665	0,3	663	2 509	278,3	1 846
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	1 317	0,7	1 370	5 349	290,5	3 979
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	1 155	0,6	1 253	5 442	334,2	4 188
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	2 525	1,3	3 185	12 025	277,5	8 840
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	3 264	1,7	4 402	16 543	275,8	12 141
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	4 960	2,5	6 985	27 275	290,5	20 290
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	10 178	5,2	15 509	58 441	276,8	42 932
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	22 791	11,5	37 557	139 169	270,6	101 612
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	29 323	14,8	55 164	199 609	261,9	144 445
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	22 349	11,3	46 178	162 100	251,0	115 922
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	12 311	6,2	27 096	93 820	246,3	66 724
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	4 366	2,2	10 377	34 909	236,4	24 532
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	2 350	1,2	5 503	19 540	255,1	14 037
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	1 497	0,8	3 493	13 740	293,4	10 247
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	1 235	0,6	2 963	11 096	274,5	8 133
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	25	0,0	73	269	269,9	196
APPART 18	200 m ² et plus	4	0,0	8	129	1 614,8	122
TOTAL		120 577	61,0	222 076	802 638	261,4	580 562



Légende : en rouge : augmentation moyenne des VL sur l'ensemble des 5 départements ; en orange : augmentation moyenne des VL sur le département ; en turquoise : augmentation moyenne des VL pour le sous-groupe dans le département.

Commentaires : les valeurs locatives moyennes de toutes les catégories du **sous-groupe APPARTEMENTS** augmentent par rapport aux valeurs locatives 70. L'augmentation moyenne est de 261,4% (contre 229% pour les locaux appartenant au parc privé), recouvre une augmentation allant de 126,7 % (contre 159,9 % pour les locaux appartenant au parc privé) pour l'augmentation la plus faible jusqu'à 1614,8 % (contre 414,5 % pour les locaux appartenant au parc privé) pour l'augmentation la plus élevée.

En montant, ces évolutions varient, en moyenne par catégories, de 1 436 à 30 415 €.

L'augmentation la plus forte concerne la catégorie des appartements de grande surface (200 m² et plus), avec un nombre de locaux très faible (4), vraisemblablement altérée par des erreurs déclaratives non filtrées.

Les appartements de petite surface (inférieure à 15 m²) enregistrent l'évolution la plus faible en pourcentage (+ 126,7 %) comme en montant (1 436 €).

Les variations des valeurs locatives dans l'ORNE

A – Présentation par sous-groupe de locaux (appartements, maisons, dépendances, maisons exceptionnelles)

- **présentation par sous-groupe des locaux appartenant au parc privé**

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
Maisons	125 408	73,3	287 178	738 183	157,1	451 006
Appartements	22 986	13,4	42 031	100 983	140,3	58 952
Maisons exceptionnelles	31	0,0	143	176	22,8	33
Dépendances isolées	22 707	13,3	6 963	43 142	519,6	36 180
Total	171 132	100,0	336 314	882 485	162,4	546 170

Commentaires : tous sous-groupes confondus, les valeurs locatives des locaux d'habitation appartenant au parc privé augmentent de **162,4 %** (ce qui est légèrement supérieur aux 151,5% constatés globalement sur les 5 départements). Toutefois, en montant, cela représente une évolution moyenne de 3 192 €, ce qui reste bien inférieur à l'évolution moyenne sur l'ensemble des 5 départements de 4 995 €.

Dans le cadre de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels, les valeurs locatives des locaux professionnels de l'Orne augmentent de **218,5 %** ce qui plus élevé que ce qui est observé globalement sur les 5 départements (165,5%) : le décalage entre évolution des VL des locaux professionnels et VL des locaux d'habitation pourrait donner lieu à des effets de rehaussement pouvant être sensibles en matière de valeur locative de locaux professionnels lors de la sortie du dispositif de neutralisation de la RVLLP (c'est-à-dire à l'entrée en vigueur de la RVLLH).

On constate également que les valeurs locatives du sous-groupe des appartements augmentent moins (+140,3 %) que celles des maisons (+ 157,1 %), ce qui correspond à la tendance en pourcentage observée globalement sur les 5 départements. En moyenne, les locaux appartenant aux deux sous-groupes maisons et appartements subissent donc une évolution moyenne des valeurs locatives de 154,9 % (ce qui est relativement concordant avec les résultats observés globalement sur les 5 départements puisque l'évolution globale moyenne est égale à 142,2%).

Ces augmentations de VL représentent en montants une augmentation moyenne de 3 596 € pour le sous-groupe des maisons et de 2 565 € pour le sous-groupe des appartements.

Important : s'agissant des maisons exceptionnelles et des dépendances isolées, les évolutions indiquées sont purement indicatives et doivent être regardées avec prudence : la présence d'informations souvent erronées déclarées par les propriétaires (voir **Titre 1**) dénature les observations qui peuvent être faites sur les évolutions constatées.

- **présentation par sous-groupe des logements sociaux**

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
Maisons	5 918	30,4	12 482	32 434	159,9	19 952
Appartements	12 092	62,1	25 884	56 268	117,4	30 385
Maisons exceptionnelles	2	0,0	3	4	25,3	1
Dépendances isolées	1 475	7,6	380	792	108,3	412
Total	19 487	100,0	38 749	89 498	131,0	50 750

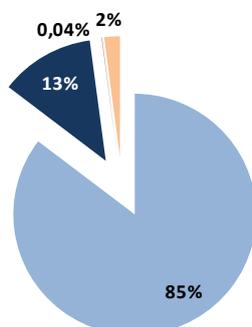
Commentaires : tous sous-groupes confondus, les valeurs locatives des logements sociaux augmentent de 131% (contre 162,4 % pour les locaux appartenant au parc privé). Dans l'Orne, s'agissant des logements sociaux, l'augmentation des valeurs locatives des appartements (+ 117,4 %) est inférieure à celle des maisons (+ 159,9%), ce qui constitue la même tendance que pour les logements du parc privé.

Les augmentations de VL représentent une augmentation moyenne de l'ordre de 3 371 € pour le sous-groupe des maisons et de 2 513 € pour le sous-groupe des appartements.

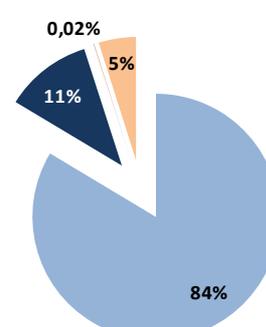
A l'identique de ce qui a été expliqué pour les locaux appartenant au parc privé, les résultats concernant les dépendances et les maisons exceptionnelles ne sont pas pertinents au vu du faible nombre de locaux et du fort taux d'erreurs déclaratives pour ces 2 sous-groupes.

- **répartition des VL avant et après la révision pour les locaux appartenant au parc privé**

Répartition des VL avant réforme par sous-groupe



Répartition des VL après réforme par sous-groupe



■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

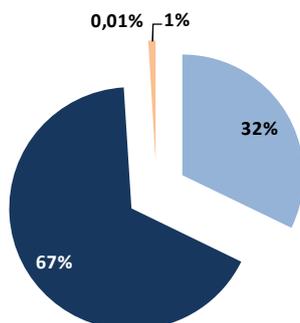
■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

Commentaires : ces deux graphiques illustrent les nouveaux équilibres (avant et post révision) en matière de **valeur locative** entre les différents sous-groupes de locaux d'habitation appartenant **au parc privé**.

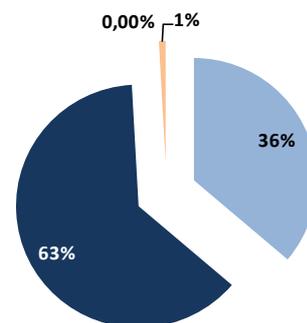
Les équilibres anciens ne sont pas remis en cause : le poids des VL des maisons est nettement supérieur à celui des appartements (sachant que le nombre de maisons est aussi bien supérieur dans l'Orne que celui des appartements puisque 73,3 % des locaux d'habitation du parc privé sont des maisons).

- répartition des VL avant et après la révision pour les logements sociaux

Répartition des VL avant réforme par sous-groupe



Répartition des VL après réforme par sous-groupe



■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

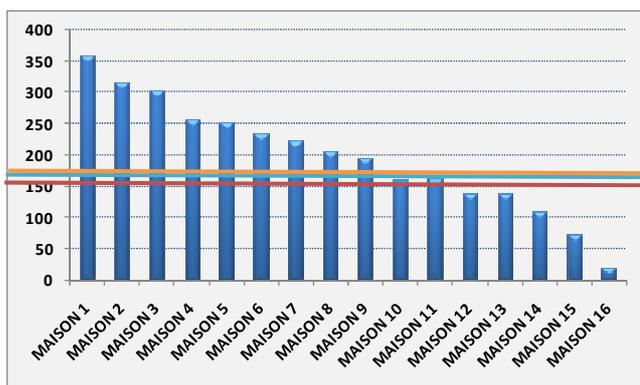
Commentaires : du côté des logements sociaux, il semble y avoir un rééquilibrage entre la proportion contributive des maisons et des appartements (lié à la plus faible évolution des VL des appartements), sachant que les appartements prédominent largement en matière de logements sociaux comme dans tous les autres départements (62% d'appartements).

B - Présentation par catégorie de locaux

- Présentation par catégorie des locaux appartenant au parc privé

-Sous-groupe des maisons

Maisons	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	5 462	3,2	4 702	21 463	356,4	16 761
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	6 348	3,7	6 654	27 643	315,4	20 989
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	5 725	3,4	7 071	28 416	301,9	21 345
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	7 710	4,5	11 526	41 022	255,9	29 496
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	4 184	2,4	6 710	23 543	250,9	16 833
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	4 938	2,9	8 487	28 205	232,3	19 718
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	5 318	3,1	9 823	31 754	223,3	21 931
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	10 783	6,3	21 230	65 000	206,2	43 770
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	10 535	6,2	22 049	64 915	194,4	42 866
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	10 357	6,1	23 610	61 182	159,1	37 572
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	9 732	5,7	23 612	61 431	160,2	37 818
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	8 189	4,8	20 889	49 630	137,6	28 741
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	15 135	8,8	42 204	100 125	137,2	57 921
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	8 929	5,2	28 094	58 290	107,5	30 196
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	7 670	4,5	27 966	48 373	73,0	20 408
MAISON 16	250 m ² et plus	4 393	2,6	22 550	27 191	20,6	4 641
TOTAL		125 408	73,3	287 178	738 183	157,1	451 006



Légende :en rouge : augmentation moyenne des VL sur l'ensemble des 5 départements ;en orange : augmentation moyenne des VL sur le département ;en turquoise : augmentation moyenne des VL pour le sous-groupe dans le département.

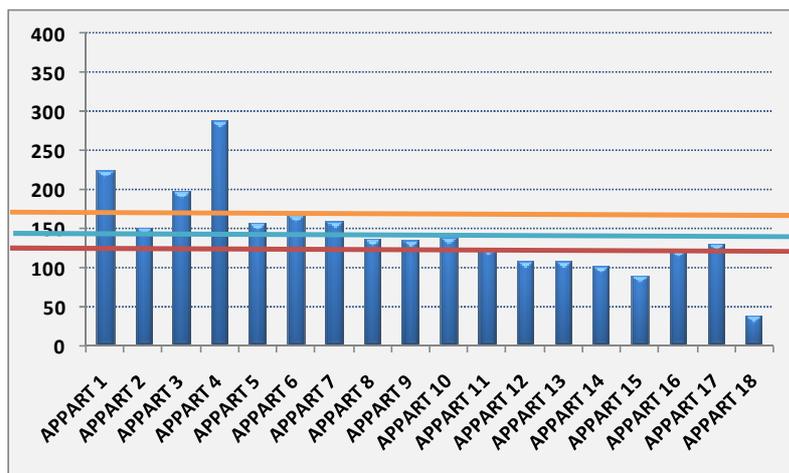
Commentaires : les valeurs locatives moyennes de toutes les catégories du **sous-groupe MAISONS** augmentent par rapport aux valeurs locatives 70. L'augmentation moyenne, toutes catégories confondues, de 157,1 % (ce qui est un peu inférieur à ce qui est constaté sur l'ensemble des 5 départements qui est de 184,9%) recouvre une augmentation allant de 20,6 % pour l'augmentation la plus faible jusqu'à 356,4 % pour l'augmentation la plus élevée. En montant, ces évolutions varient, en moyenne par catégories, de 1 056 € à 4 124 €.

Les catégories dont l'augmentation moyenne des valeurs locatives est la plus élevée sont les maisons qui présentent des surfaces inférieures à 110 m², représentant des évolutions en montant comprises entre 3 069 et 4 124 €.

L'augmentation moyenne de la valeur locative la plus faible concerne les maisons de grande surface, soit de 250 m² et plus.

-Sous-groupe des appartements

Appartements	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	588	0,3	493	1 604	225,0	1 110
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	1 110	0,7	1 416	3 567	151,9	2 151
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	1 378	0,8	1 692	5 015	196,4	3 323
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	1 285	0,8	1 494	5 770	286,3	4 277
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	2 151	1,3	2 824	7 252	156,8	4 428
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	1 544	0,9	2 139	5 728	167,8	3 589
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	1 437	0,8	2 102	5 470	160,2	3 368
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	1 756	1,0	2 973	7 022	136,2	4 049
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	2 921	1,7	5 376	12 602	134,4	7 225
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	2 857	1,7	5 917	14 088	138,1	8 171
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	2 108	1,2	4 855	10 861	123,7	6 006
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	1 440	0,8	3 648	7 594	108,2	3 946
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	807	0,5	2 098	4 349	107,2	2 250
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	521	0,3	1 476	2 975	101,6	1 499
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	275	0,2	791	1 484	87,5	692
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	445	0,3	1 322	2 933	121,8	1 611
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	236	0,1	786	1 802	129,2	1 016
APPART 18	200 m ² et plus	127	0,1	627	869	38,5	242
TOTAL		22 986	13,4	42 031	100 983	140,3	58 952



Légende : en rouge : augmentation moyenne des VL sur l'ensemble des 5 départements ; en orange : augmentation moyenne des VL sur le département ; en turquoise : augmentation moyenne des VL pour le sous-groupe dans le département.

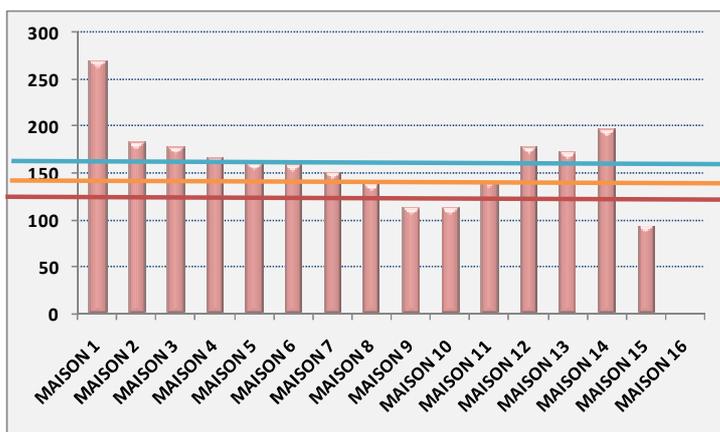
Commentaires : les valeurs locatives moyennes de toutes les catégories du sous-groupe **APPARTEMENTS** augmentent par rapport aux valeurs locatives 70. L'augmentation moyenne de 140,3% (qui correspond à une augmentation moyenne de 2565 €), recouvre une augmentation allant de 38,5 % (contre 101 % globalement sur les 5 départements) pour l'augmentation la plus faible jusqu'à 286,3 % (contre 222,7 % globalement sur les 5 départements). En montant, ces évolutions varient, en moyenne par catégories, de 1 889 à 4 304 €.

Les catégories d'appartements dont les valeurs locatives augmentent proportionnellement le plus sont plutôt les appartements de petite surface, de type studios ou T1 avec notamment les appartements de surface entre 25 et 30 m² qui évoluent de 286,3 % (correspondant à 3 328 € en montant).

- **Présentation par catégorie des logements sociaux**

-Sous-groupe des maisons

Maisons	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	148	0,8	189	698	269,3	509
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	489	2,5	779	2 196	181,8	1 417
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	685	3,5	1 238	3 427	177,0	2 190
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	1 604	8,2	3 196	8 507	166,2	5 311
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	793	4,1	1 720	4 478	160,3	2 758
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	806	4,1	1 787	4 616	158,3	2 829
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	480	2,5	1 148	2 876	150,5	1 728
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	571	2,9	1 493	3 551	137,9	2 058
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	187	1,0	542	1 153	113,0	612
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	55	0,3	149	319	113,4	169
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	53	0,3	133	321	140,9	188
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	18	0,1	39	107	177,0	68
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	19	0,1	45	123	172,4	78
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	7	0,0	14	43	196,0	28
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	3	0,0	10	19	93,5	9
MAISON 16	250 m ² et plus						
TOTAL		5 918	30,4	12 482	32 434	159,9	19 952



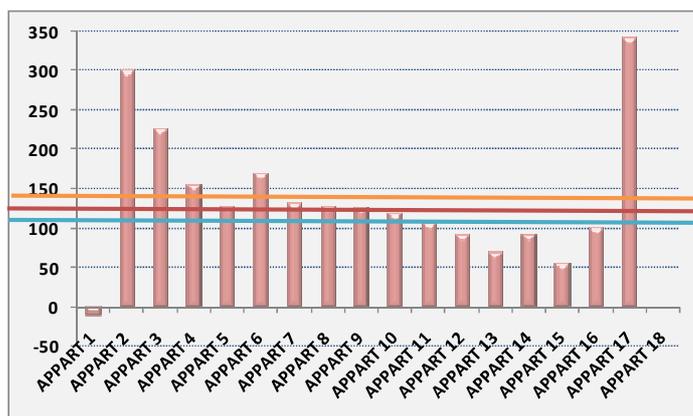
Légende : en rouge : augmentation moyenne des VL sur l'ensemble des 5 départements ; en orange : augmentation moyenne des VL sur le département ; en turquoise : augmentation moyenne des VL pour le sous-groupe dans le département.

Commentaires : les valeurs locatives moyennes de toutes les catégories du **sous-groupe MAISONS** augmentent par rapport aux valeurs locatives 70. L'augmentation moyenne, toutes catégories confondues, est de 159,9 % ce qui en pourcentage est supérieur à ce qui est observé pour les locaux du parc privé. Cette augmentation moyenne recouvre une variation allant de 93,5 % pour l'augmentation la plus faible jusqu'à 269,3% pour l'augmentation la plus élevée. En montant, ces évolutions varient, en moyenne par catégories, de 3 068 à 4 084 €.

L'augmentation la plus faible en pourcentage de 93,5% correspond aux maisons de 200 à 250 m², toutefois ce constat est à relativiser avec le très faible nombre de locaux concernés. On notera le fait que dans ce département, conformément à ce qui avait été déjà identifié lors de la détermination des nouveaux paramètres d'évaluation, le panel des logements sociaux se raréfie au niveau de certaines catégories (notamment maisons de plus de 140 m²).

-Sous-groupe des appartements

Appartements	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	3	0,0	5	5	-10,4	-1
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	155	0,8	155	621	301,2	466
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	88	0,5	101	328	226,0	227
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	187	1,0	267	683	155,8	416
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	336	1,7	497	1 133	127,9	636
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	270	1,4	373	1 004	169,0	631
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	438	2,3	713	1 656	132,4	944
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	1 257	6,5	2 238	5 095	127,7	2 857
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	2 680	13,8	5 204	11 765	126,1	6 561
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	3 659	18,8	8 316	18 215	119,0	9 899
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	1 782	9,1	4 493	9 250	105,9	4 757
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	797	4,1	2 163	4 142	91,5	1 979
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	346	1,8	1 084	1 831	69,0	748
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	66	0,3	193	368	90,9	175
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	12	0,1	41	63	55,3	22
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	10	0,1	30	60	100,8	30
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	6	0,0	11	49	341,8	38
APPART 18	200 m ² et plus						
TOTAL		12 092	62,1	25 884	56 268	117,4	30 385



Légende :en rouge : augmentation moyenne des VL sur l'ensemble des 5 départements ;en orange : augmentation moyenne des VL sur le département ;en turquoise : augmentation moyenne des VL pour le sous-groupe dans le département.

Commentaires : les valeurs locatives moyennes de toutes les catégories du **sous-groupe APPARTEMENTS** augmentent par rapport aux valeurs locatives 70. L'augmentation moyenne, toutes catégories confondues, de 117,4% correspond à une évolution moyenne en montant de 2 513 €. Cette augmentation moyenne recouvre des variations allant de -10,4 % pour la plus faible jusqu'à 341,8 % pour l'augmentation la plus élevée. En montant, ces évolutions varient, en moyenne par catégories, de -186 € à 6 336 €.

A noter qu'une catégorie présente une évolution moyenne de valeur locative dans le sens d'une baisse (de -10,4 %), ce qui représente une baisse moyenne de -186 € : il s'agit des appartements de toute petite surface (moins de 15m²). A relativiser toutefois au vu du très faible nombre de locaux (3).

La catégorie qui augmente le moins enregistre une augmentation de 55,3 % (soit une augmentation moyenne de 1873 €) ; la catégorie qui augmente le plus enregistre une variation de + 341,8% (soit une augmentation moyenne de 6336 €), même si là encore le très faible nombre de locaux rend le constat fragile (6 locaux).

Les variations des valeurs locatives à PARIS

A – Présentation par sous-groupe de locaux (appartements, maisons, dépendances, maisons exceptionnelles)

- présentation par sous-groupe des locaux appartenant au parc privé

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
Maisons	7 607	0,4	99 865	269 503	169,9	169 638
Appartements	1 254 394	67,9	7 765 835	17 080 703	120,0	9 314 868
Maisons exceptionnelles	646	0,0	3 717	10 440	180,9	6 723
Dépendances isolées	584 366	31,6	590 706	2 202 877	272,9	1 612 171
Total	1 847 013	100,0	8 460 123	19 563 522	131,2	11 103 399

Commentaires : tous sous-groupes confondus, l'augmentation moyenne des valeurs locatives sur PARIS est de **131,2%**, ce qui correspond à une augmentation moyenne en

montant de 6 012 €. Si l'évolution en pourcentage est plus faible que celle constatée au global des 5 départements (+ 151,5 %), en valeur absolue l'évolution moyenne est plus élevée (6 012 € au lieu d'un peu moins de 5 000 € sur le global des 5 départements) : ce phénomène s'explique de manière assez intuitive par le niveau élevé des loyers parisiens.

Dans le cadre de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels, les valeurs locatives des locaux professionnels de Paris augmentent de **161 %**, ce qui sensiblement identique à ce qui est observé globalement sur les 5 départements (165,5%) : là encore la différence de rythme de progression entre locaux professionnels et locaux d'habitation pourrait donner lieu, lors de l'entrée en vigueur de la RVLLH, à des réajustements qui viendront impacter les locaux professionnels.

Le sous-groupe des appartements affiche une augmentation moyenne de 120 %, ce qui est tout à fait équivalent au constat global effectué sur les 5 départements (+ 124,9 %). En montant, l'évolution moyenne correspond à 7 426 € pour le sous-groupe des appartements.

Le sous-groupe des maisons affiche une augmentation moyenne plus élevée tant en pourcentage (+ 169,9%) qu'en valeur absolue surtout (22 300 €). Il convient cependant de signaler le caractère tout à fait particulier des maisons à Paris, qui justifie la forte variation en montant, car les VL sont déjà à un niveau élevé en système 1970 (VL moyenne de 13 128 € pour les maisons, sachant que la VL moyenne des locaux d'habitation du parc privé est de 4 580 €). Les maisons représentent toutefois seulement 0,4 % des locaux du parc privé.

En synthèse, les locaux appartenant aux deux sous-groupes maisons et appartements subissent donc une évolution moyenne de valeur locative de 120,6 %, ce qui est légèrement en deçà des résultats observés globalement sur les 5 départements puisque l'évolution globale moyenne est égale à 142,2%. Toutefois, en valeur absolue là encore les montants parisiens sont plus élevés : évolution moyenne de 7 515 € pour Paris alors qu'elle est de 6 034 € pour l'ensemble des 5 départements.

Important : s'agissant des maisons exceptionnelles et des dépendances isolées, les évolutions indiquées sont purement indicatives et doivent être regardées avec prudence : la présence d'informations souvent erronées déclarées par les propriétaires (voir **Titre 1**) dénature les observations qui peuvent être faites sur les évolutions constatées.

La part importante des dépendances (qui représentent 31,6% des locaux), alors que dans le même temps le sous-groupe des maisons (qui représente uniquement 0,4% des locaux) est exceptionnellement peu représenté, altère les résultats observés sur Paris.

- **présentation par sous-groupe des logements sociaux**

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
Maisons	109	0,1	751	2 004	166,9	1 253
Appartements	142 464	91,0	951 619	1 731 219	81,9	779 600
Maisons exceptionnelles	37	0,0	370	544	46,8	173
Dépendances isolées	13 920	8,9	13 665	34 929	155,6	21 264
Total	156 530	100,0	966 405	1 768 696	83,0	802 291

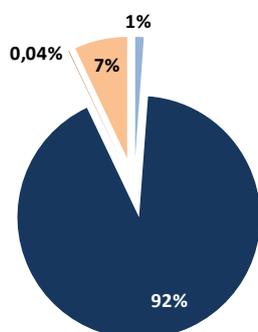
Commentaires : tous sous-groupes confondus, les valeurs locatives des logements sociaux augmentent de 83% contre 131,2 % pour les locaux appartenant au parc privé. En valeur absolue toutefois, cette évolution moyenne correspond à une augmentation de la VL de 5 125 € (ce qui est légèrement plus élevé que le constat sur l'ensemble des 5 départements, avec 4 662 €).

Ce constat est conforme au constat global sur les 5 départements, qui est vraisemblablement lié au fait que l'écart entre les VL 70 et les loyers de marché est plus limité pour les logements sociaux que pour les logements du parc privé.

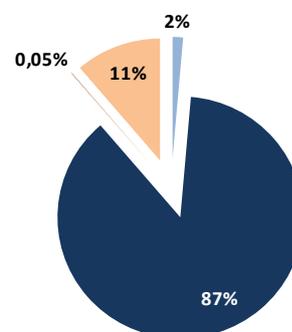
A Paris, s'agissant des logements sociaux, l'augmentation des valeurs locatives des appartements (+ 81,9 %) est inférieure à celle des maisons (+ 166,9%), ce qui correspond aux tendances constatées sur l'ensemble des 5 départements.

- **répartition des VL avant et après la révision pour les locaux appartenant au parc privé**

Répartition des VL avant réforme par sous-groupe



Répartition des VL après réforme par sous-groupe



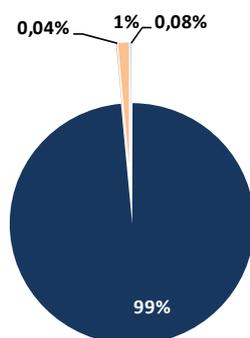
■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

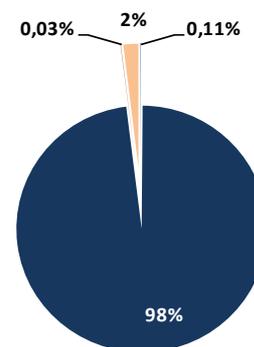
Commentaires : les proportions contributives de chaque sous-groupe semblent modifiées de manière non négligeable (appartements passant de 92 % à 87 %) ; toutefois ce constat doit être pondéré en raison des erreurs déclaratives sur les dépendances isolées, dès lors que le transfert de proportion contributive revient quasi intégralement à un déport appartements vers dépendances isolées. En particulier sur Paris, les déclarations relatives aux dépendances peuvent être entachées d'anomalies, notamment en terme d'identification des locaux (inversion des locaux) au vu du grand nombre d'appartements. En effet, les parkings présents dans des résidences peuvent avoir été globalisés ou inversés.

- répartition des VL avant et après la révision pour les logements sociaux

Répartition des VL avant réforme par sous-groupe



Répartition des VL après réforme par sous-groupe



■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

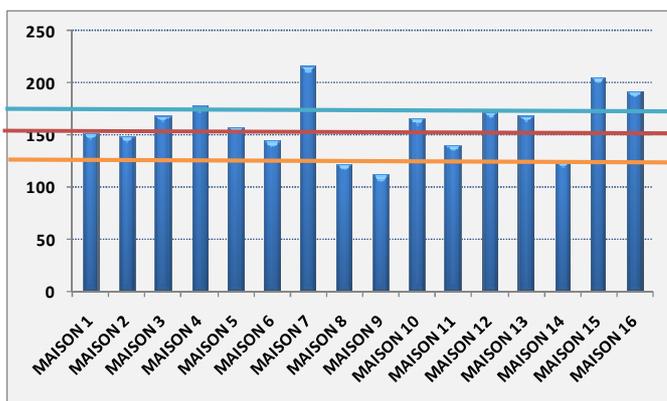
Commentaires : la répartition des proportions contributives est inchangée suite à la réforme. La concentration des logements sociaux de manière quasi intégrale sur les appartements se retrouve en terme de proportion contributive.

B - Présentation par catégorie de locaux

- Présentation par catégorie des locaux appartenant au parc privé

-Sous-groupe des maisons

Maisons	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	1 550	0,1	5 849	14 650	150,5	8 801
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	477	0,0	2 816	6 998	148,5	4 181
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	352	0,0	2 445	6 561	168,4	4 116
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	374	0,0	3 072	8 520	177,3	5 448
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	213	0,0	1 823	4 686	157,1	2 863
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	218	0,0	1 983	4 830	143,5	2 847
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	191	0,0	1 776	5 609	215,8	3 833
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	399	0,0	4 159	9 246	122,3	5 088
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	391	0,0	4 337	9 138	110,7	4 801
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	395	0,0	4 580	12 136	165,0	7 556
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	317	0,0	4 056	9 745	140,3	5 689
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	309	0,0	4 266	11 621	172,4	7 355
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	594	0,0	9 020	24 136	167,6	15 116
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	427	0,0	7 098	15 901	124,0	8 804
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	516	0,0	10 639	32 410	204,6	21 771
MAISON 16	250 m ² et plus	884	0,1	31 946	93 316	192,1	61 369
TOTAL		7 607	0,4	99 865	269 503	169,9	169 638



Légende :en rouge : augmentation moyenne des VL sur l'ensemble des 5 départements ;en orange : augmentation moyenne des VL sur le département ;en turquoise : augmentation moyenne des VL pour le sous-groupe dans le département.

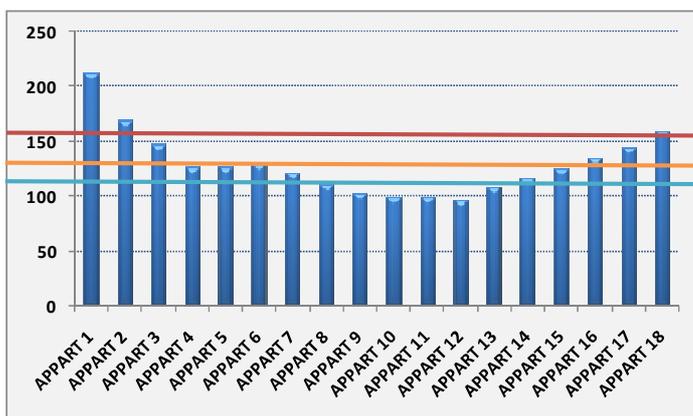
Commentaires : les valeurs locatives moyennes de toutes les catégories du **sous-groupe MAISONS** augmentent par rapport aux valeurs locatives 70. L'augmentation moyenne, toutes catégories confondues, est de 169,9 % ce qui est un peu inférieur à ce qui est constaté sur l'ensemble des 5 départements (+ 184,9%) en pourcentage ; toutefois en valeur absolue l'évolution moyenne parisienne, de 22300 €, est bien supérieure à l'augmentation moyenne constatée sur les 5 départements est de 5 740 €.

L'augmentation moyenne recouvre une augmentation allant de 110,7 % pour l'augmentation la plus faible jusqu'à 215,8% pour l'augmentation la plus élevée.

La catégorie dont l'évolution moyenne est la plus faible correspond aux maisons dont la surface est comprise entre 110 et 119m² (+ 110,7% pour une augmentation moyenne de 12 278 €).

-Sous-groupe des appartements

Appartements	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	77 318	4,2	122 983	383 937	212,2	260 954
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	79 820	4,3	198 176	533 238	169,1	335 062
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	85 964	4,7	260 062	640 618	146,3	380 556
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	100 972	5,5	358 742	810 623	126,0	451 881
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	108 751	5,9	428 876	968 389	125,8	539 513
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	92 006	5,0	394 044	898 598	128,1	504 554
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	84 343	4,6	406 787	897 748	120,7	490 961
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	75 715	4,1	412 732	869 099	110,6	456 367
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	133 689	7,2	826 582	1 675 240	102,7	848 658
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	97 804	5,3	704 143	1 392 261	97,7	688 118
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	79 011	4,3	647 895	1 284 604	98,3	636 709
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	61 022	3,3	561 799	1 100 984	96,0	539 185
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	45 269	2,5	463 911	961 363	107,2	497 453
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	32 463	1,8	366 727	789 998	115,4	423 271
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	23 147	1,3	285 681	643 004	125,1	357 324
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	39 393	2,1	558 420	1 309 273	134,5	750 853
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	24 314	1,3	430 447	1 047 743	143,4	617 296
APPART 18	200 m ² et plus	13 393	0,7	337 827	873 981	158,7	536 154
TOTAL		1 254 394	67,9	7 765 835	17 080 703	120,0	9 314 868



Légende :en rouge : augmentation moyenne des VL sur l'ensemble des 5 départements ;en orange : augmentation moyenne des VL sur le département ;en turquoise : augmentation moyenne des VL pour le sous-groupe dans le département.

Commentaires : les valeurs locatives moyennes de toutes les catégories du sous-groupe **APPARTEMENTS** augmentent par rapport aux valeurs locatives 70. L'augmentation moyenne de 120% est tout à fait en cohérence avec le constat effectué au global des 5 départements (+ 124,9 %).

Cette augmentation moyenne recouvre une augmentation allant de 96 % pour la plus faible (contre 101 % au global des 5 départements) jusqu'à 212,2 % (contre 222,7 % au global des 5 départements) pour l'augmentation la plus élevée. En montant, ces évolutions varient, en moyenne par catégories, de 3 375 à 40 032 €.

Les locaux qui enregistrent les plus fortes évolutions de cotisations sont les appartements de petite surface (inférieure à 20 m²), et dans une moindre mesure les appartements de grande surface (150 m² et plus). Ce constat vient conforter une intuition collective sur l'évolution plus forte des loyers pour les logements de très petite surface sur Paris.

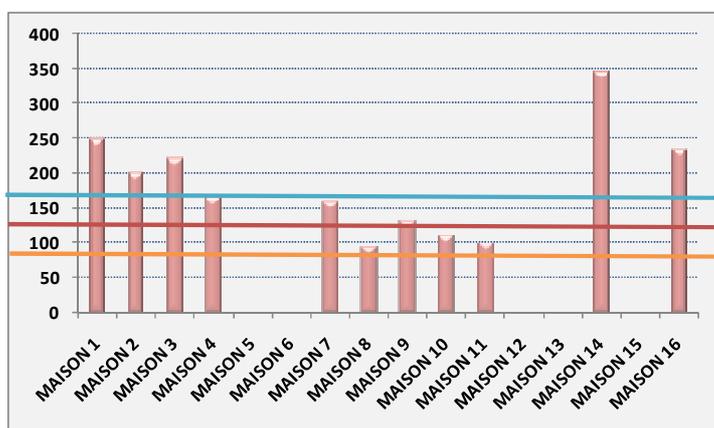
En valeur absolue, les locaux de surface supérieure à 90 m² enregistrent des évolutions moyennes supérieures à 10 000 €.

A l'inverse, les catégories de locaux présentant des surfaces inférieures à 90m² présentent des augmentations en valeur absolue comprises entre 3375 € et 8 836 €.

- **Présentation par catégorie des logements sociaux**

-Sous-groupe des maisons

Maisons	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	46	0,0	144	503	249,9	359
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	23	0,0	112	336	201,0	225
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	4	0,0	22	71	222,7	49
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	2	0,0	14	39	167,6	24
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²						
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²						
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	2	0,0	23	61	161,7	37
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	15	0,0	170	333	96,0	163
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	6	0,0	77	180	133,1	103
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	2	0,0	28	60	112,9	32
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	7	0,0	95	192	102,5	97
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²						
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²						
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	1	0,0	9	38	347,6	30
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²						
MAISON 16	250 m ² et plus	1	0,0	57	192	234,5	135
TOTAL		109	0,1	751	2 004	166,9	1 253



Légende : en rouge : augmentation moyenne des VL sur l'ensemble des 5 départements ; en orange : augmentation moyenne des VL sur le département ; en turquoise : augmentation moyenne des VL pour le sous-groupe dans le département.

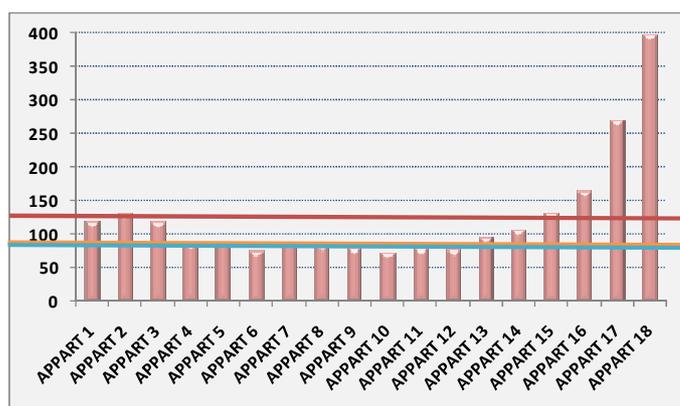
Commentaires : les logements sociaux de type **MAISONS** sont très peu représentés sur le sol parisien. Par voie de conséquence, l'étude par catégorie des variations de valeur locative est assez peu éclairante, et les conclusions sont relativement limitées.

Toutes catégories confondues (sachant que seules 11 catégories sont représentées dans ce sous-groupe, dont certaines par très peu de locaux), on constate une augmentation des valeurs locatives de 166,9%, ce qui est inférieur au constat global sur les 5 départements (+ 235,6 %).

En montant, cette évolution moyenne est égale à 11 498 €.

-Sous-groupe des appartements

Appartements	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	1 231	0,8	2 776	6 052	118,0	3 277
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	2 141	1,4	6 084	14 041	130,8	7 957
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	2 894	1,9	9 802	21 291	117,2	11 489
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	6 227	4,0	25 449	46 899	84,3	21 451
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	8 604	5,5	38 969	72 584	86,3	33 615
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	13 143	8,4	71 000	122 956	73,2	51 957
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	9 824	6,3	52 054	97 138	86,6	45 085
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	12 644	8,1	74 430	135 558	82,1	61 128
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	24 867	15,9	158 234	282 421	78,5	124 187
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	24 039	15,4	177 502	306 182	72,5	128 680
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	15 737	10,1	130 215	231 776	78,0	101 561
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	11 690	7,5	107 088	187 619	75,2	80 531
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	5 074	3,2	50 005	97 247	94,5	47 242
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	2 532	1,6	27 052	55 642	105,7	28 591
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	962	0,6	10 961	25 204	130,0	14 243
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	692	0,4	8 187	21 667	164,6	13 479
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	147	0,1	1 618	5 975	269,3	4 357
APPART 18	200 m ² et plus	16	0,0	194	965	397,9	771
TOTAL		142 464	91,0	951 619	1 731 219	81,9	779 600



Légende : en rouge : augmentation moyenne des VL sur l'ensemble des 5 départements ; en orange : augmentation moyenne des VL sur le département ; en turquoise : augmentation moyenne des VL pour le sous-groupe dans le département.

Commentaires : les valeurs locatives moyennes de toutes les catégories du **sous-groupe APPARTEMENTS** augmentent par rapport aux valeurs locatives 70. L'augmentation moyenne, toutes catégories confondues, est de 81,9% ce qui représente une augmentation moyenne de 5472 €. Cette évolution est légèrement plus faible que le constat sur l'ensemble des 5 départements (+ 117,7 %), toutefois en montant elle est légèrement plus élevée (5 472 € au lieu de 5 033 €).

Les plus fortes évolutions se concentrent sur :

- les logements de petites surfaces : essentiellement ceux inférieurs à 24 m², sachant que ces 3 catégories enregistrent des évolutions de VL comprises entre 117,2 % et 130,8 % ;
- les appartements de grandes surfaces, à savoir 110 m² et plus, sachant que les 4 catégories concernées enregistrent des évolutions comprises entre 130 % et

397,9 %. Toutefois, cette variation très élevée de 397,9 %, correspondant aux appartements de 200 m² et plus, s'appuie sur une quinzaine de locaux, donc peut être déformée par des erreurs déclaratives non filtrées.

L'augmentation moyenne recouvre une augmentation allant de 72,5 % pour l'augmentation la plus faible (correspond à une évolution moyenne en montant de 2 662 €) jusqu'à 397,9% pour l'augmentation la plus élevée (correspondant à une évolution moyenne en montant de 48 200 €).

Les variations des valeurs locatives dans le VAL-DE-MARNE

A – Présentation par sous-groupe de locaux (appartements, maisons, dépendances, maisons exceptionnelles)

- présentation par sous-groupe des locaux appartenant au parc privé

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
Maisons	130 934	15,5	920 909	2 192 741	138,1	1 271 832
Appartements	395 249	46,7	1 752 668	3 699 821	111,1	1 947 153
Maisons exceptionnelles	95	0,0	270	639	136,8	369
Dépendances isolées	320 618	37,9	176 335	812 415	360,7	636 080
Total	846 896	100,0	2 850 182	6 705 616	135,3	3 855 435

Commentaires : tous sous-groupes confondus, l'augmentation moyenne des valeurs locatives sur le Val-de-Marne est de **135,3%**, ce qui correspond à une augmentation moyenne de 4552 €. Cette évolution est légèrement inférieure à celle constatée globalement sur les 5 départements en pourcentage (+ 151,5 %) comme en montant (un peu moins de 5 000 €).

Dans le cadre de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels, les valeurs locatives des locaux professionnels du Val-de-Marne augmentent de **118,1 %** ce qui est moins important que ce qui est observé globalement sur les 5 départements (165,5%) et pourrait donner lieu à des réajustements qui seront plus favorables aux locaux professionnels qu'aux locaux d'habitation dans le cadre de l'entrée en vigueur de la RVLLH (voir chapitre 3).

Le sous-groupe des appartements affiche une augmentation moyenne de 111,1% (soit une augmentation moyenne de 4 926 €), qui est plus limitée que l'augmentation enregistrée pour le sous-groupe des maisons tant en pourcentage (+ 138,1%) qu'en valeur absolue (9 714 €). En moyenne, les locaux appartenant aux deux sous-groupes maisons et appartements subissent donc une évolution moyenne de valeur locative de 120,4 % (ce qui est légèrement en deçà des résultats observés globalement sur les 5 départements, puisque l'évolution globale moyenne est égale à 142,2%).

Important : s'agissant des maisons exceptionnelles et des dépendances isolées, les évolutions indiquées sont purement indicatives et doivent être regardées avec prudence : la présence d'informations souvent erronées déclarées par les propriétaires (voir **Titre 1**) dénature les observations qui peuvent être faites sur les évolutions constatées.

- **présentation par sous-groupe des logements sociaux**

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
Maisons	1 290	1,0	6 460	15 291	136,7	8 831
Appartements	108 794	87,0	471 391	1 034 814	119,5	563 423
Maisons exceptionnelles	2	0,0	7	18	162,5	11
Dépendances isolées	14 922	11,9	8 663	24 964	188,2	16 301
Total	125 008	100,0	486 521	1 075 087	121,0	588 566

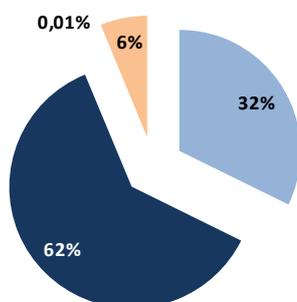
Commentaires : tous sous-groupes confondus, les valeurs locatives des logements sociaux augmentent de 121 % (contre 135,3 % pour les locaux appartenant au parc privé), ce qui représente en montant une évolution moyenne de 4 708 €, quasiment identique à l'évolution moyenne constatée sur l'ensemble des 5 départements (4 662 €).

Dans le Val-de-Marne, s'agissant des logements sociaux, l'augmentation des valeurs locatives des appartements (+ 119,5 %) est inférieure à celle des maisons (+ 136,7%), à l'instar des constats réalisés pour les logements du parc privé.

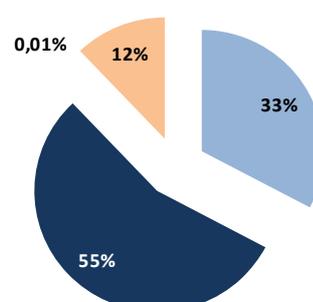
En valeur absolue, les évolutions moyennes de chaque sous-groupe sont toutefois plus faibles que les évolutions constatées sur l'ensemble des 5 départements : 6 846 € pour le sous-groupe des maisons au lieu de 4 811 €, et 5 179 € pour le sous-groupe des appartements au lieu de 5 033 €.

- **répartition des VL avant et après la révision pour les locaux appartenant au parc privé**

Répartition des VL avant réforme par sous-groupe



Répartition des VL après réforme par sous-groupe



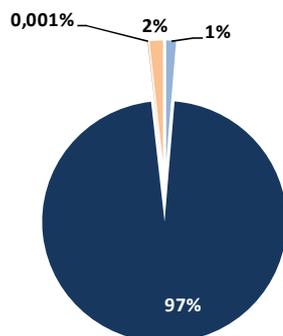
■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

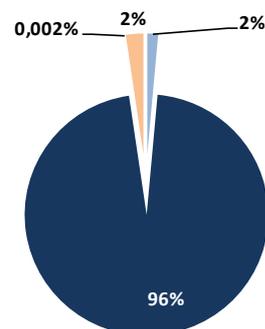
Commentaires : les grands équilibres sont sensiblement modifiés, avec un transfert de proportion contributive des appartements vers les dépendances isolées. Ce constat est vraisemblablement lié à la présence d'erreurs déclaratives substantielles sur les dépendances isolées (cf. constats réalisés sur Paris, qui peuvent tout à fait trouver à s'appliquer sur le Val-de-Marne pour les appartements notamment).

- répartition des VL avant et après la révision pour les logements sociaux

Répartition des VL avant réforme par sous-groupe



Répartition des VL après réforme par sous-groupe



■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

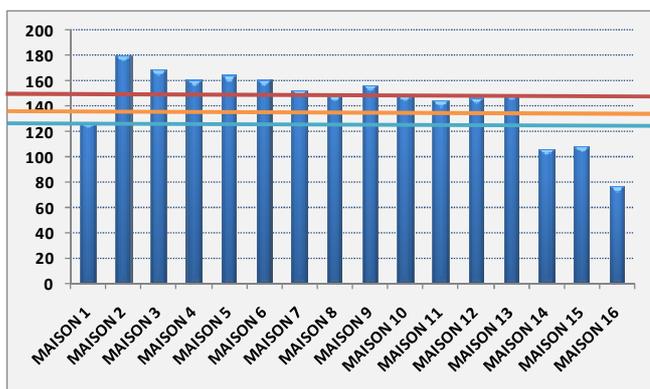
Commentaires : la répartition des VL serait quasi inchangée suite à la réforme pour les logements sociaux. Ceci là encore, à l'instar des constats réalisés sur Paris, s'explique par la très forte prégnance des appartements parmi le logement social, en nombre comme en poids de VL.

B - Présentation par catégorie de locaux

- Présentation par catégorie des locaux appartenant au parc privé

-Sous-groupe des maisons

Maisons	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	7 948	0,9	26 739	60 779	127,3	34 040
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	6 781	0,8	24 253	67 801	179,6	43 548
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	6 143	0,7	24 842	66 658	168,3	41 816
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	8 356	1,0	38 300	99 822	160,6	61 522
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	4 897	0,6	23 693	62 430	163,5	38 737
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	5 244	0,6	26 747	69 701	160,6	42 954
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	5 649	0,7	30 354	76 578	152,3	46 223
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	11 641	1,4	67 563	167 865	148,5	100 302
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	10 915	1,3	69 334	177 791	156,4	108 457
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	10 465	1,2	72 447	179 703	148,1	107 256
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	9 496	1,1	71 179	173 192	143,3	102 013
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	8 308	1,0	66 955	164 491	145,7	97 536
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	15 541	1,8	140 079	349 048	149,2	208 969
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	9 037	1,1	94 371	194 049	105,6	99 678
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	7 391	0,9	91 335	189 627	107,6	98 292
MAISON 16	250 m ² et plus	3 122	0,4	52 719	93 206	76,8	40 488
TOTAL		130 934	15,5	920 909	2 192 741	138,1	1 271 832



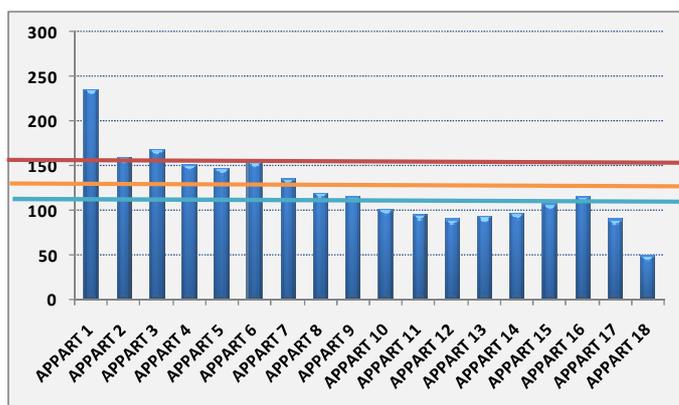
Légende : en rouge : augmentation moyenne des VL sur l'ensemble des 5 départements ; en orange : augmentation moyenne des VL sur le département ; en turquoise : augmentation moyenne des VL pour le sous-groupe dans le département.

Commentaires : les valeurs locatives moyennes de toutes les catégories du **sous-groupe MAISONS** augmentent par rapport aux valeurs locatives 70. L'augmentation moyenne, toutes catégories confondues, est de 138,1 %, ce qui est inférieur à ce qui est constaté sur l'ensemble des 5 départements à savoir + 184,9% en pourcentage, mais toutefois supérieur en valeur absolue (ce pourcentage de 138,1% correspond en effet à une augmentation moyenne de VL de 9714 €, alors que l'augmentation moyenne sur les 5 départements est de 5740 €).

L'augmentation moyenne recouvre des augmentations allant de 76,8 % pour la plus faible (soit 4 283 € d'augmentation moyenne en valeur absolue), qui concerne les maisons de petites surfaces (inférieures à 50 m²) jusqu'à 179,6% (soit 6422 € d'augmentation moyenne en valeur absolue), qui concerne les maisons dont la surface est comprise entre 50 et 64m². Le constat est assez atypique, avec des évolutions moyennes plus faibles pour les surfaces extrêmes, et des évolutions plus importantes pour les surfaces intermédiaires.

-Sous-groupe des appartements

Appartements	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	6 884	0,8	9 847	33 076	235,9	23 229
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	13 604	1,6	28 215	72 929	158,5	44 714
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	15 215	1,8	34 564	92 444	167,5	57 879
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	19 275	2,3	50 176	126 153	151,4	75 978
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	24 833	2,9	70 129	172 347	145,8	102 218
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	21 847	2,6	65 270	165 480	153,5	100 210
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	25 698	3,0	86 755	203 759	134,9	117 005
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	28 045	3,3	105 692	232 814	120,3	127 122
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	55 756	6,6	232 583	500 248	115,1	267 665
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	63 475	7,5	305 808	613 593	100,7	307 786
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	49 245	5,8	266 035	517 363	94,5	251 328
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	33 452	4,0	201 273	382 853	90,2	181 580
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	17 069	2,0	117 372	226 269	92,8	108 897
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	9 261	1,1	70 149	138 079	96,8	67 930
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	4 564	0,5	38 102	78 594	106,3	40 492
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	5 018	0,6	47 414	101 889	114,9	54 475
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	1 586	0,2	17 974	34 039	89,4	16 065
APPART 18	200 m ² et plus	422	0,1	5 310	7 891	48,6	2 582
TOTAL		395 249	46,7	1 752 668	3 699 821	111,1	1 947 153



Légende : en rouge : augmentation moyenne des VL sur l'ensemble des 5 départements ; en orange : augmentation moyenne des VL sur le département ; en turquoise : augmentation moyenne des VL pour le sous-groupe dans le département.

Commentaires : les valeurs locatives moyennes de toutes les catégories du sous-groupe **APPARTEMENTS** augmentent par rapport aux valeurs locatives 70. L'augmentation moyenne est de 111,1%, ce qui correspond à une augmentation moyenne de 4926 €.

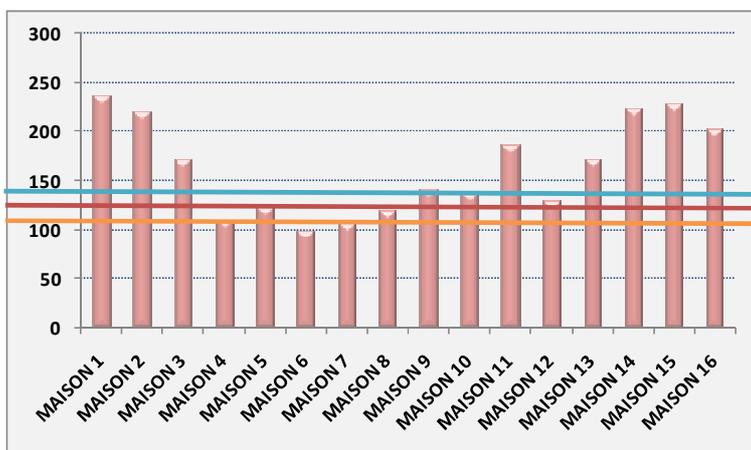
L'augmentation moyenne varie de 48,6 % (soit une augmentation moyenne en montant de 6 118 € pour les appartements dont la surface est supérieure à 200m²) pour la plus faible, jusqu'à 235,9 % (soit une augmentation moyenne de 3 374 € pour les appartements de moins de 15m²) pour la plus élevée.

Globalement, ce sont plutôt les appartements de plus petite surface qui enregistrent des évolutions importantes en pourcentage. Toutefois, en valeur absolue ces évolutions restent modérées (de 3 374 € à 6 380 € pour les appartements inférieurs à 100 m²).

- **Présentation par catégorie des logements sociaux**

-Sous-groupe des maisons

Maisons	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	93	0,1	248	833	235,9	585
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	165	0,1	525	1 686	220,9	1 160
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	198	0,2	761	2 070	172,1	1 310
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	298	0,2	1 649	3 449	109,2	1 801
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	123	0,1	668	1 490	123,0	822
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	79	0,1	497	987	98,7	490
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	126	0,1	779	1 611	106,7	832
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	97	0,1	587	1 290	119,6	702
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	39	0,0	254	610	140,3	356
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	28	0,0	179	423	136,1	244
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	9	0,0	57	163	186,4	106
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	15	0,0	110	252	129,5	142
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	12	0,0	90	245	171,9	155
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	1	0,0	6	20	223,6	14
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	6	0,0	42	137	229,1	95
MAISON 16	250 m ² et plus	1	0,0	8	25	202,1	17
TOTAL		1 290	1,0	6 460	15 291	136,7	8 831



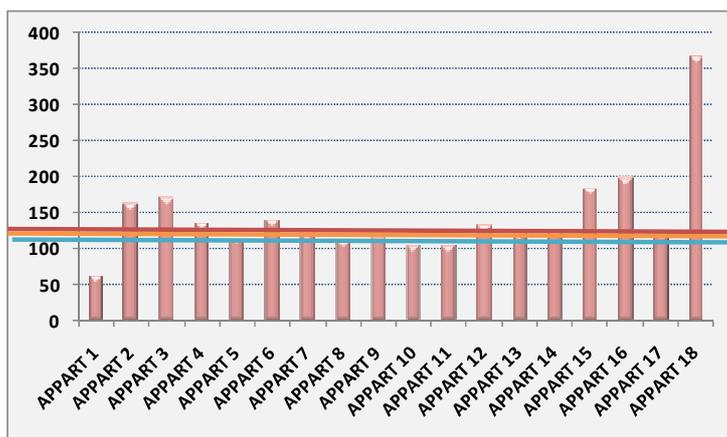
Légende :en rouge : augmentation moyenne des VL sur l'ensemble des 5 départements ;en orange : augmentation moyenne des VL sur le département ;en turquoise : augmentation moyenne des VL pour le sous-groupe dans le département.

Commentaires les logements sociaux de type **MAISONS** sont bien plus représentés en volume que sur le sol parisien. Toutes catégories confondues, on constate une augmentation des valeurs locatives de 136,7% ce qui correspond à une augmentation moyenne de 6 846 €. A noter que certaines catégories de locaux sont toutefois très peu représentées (1 seul local pour deux catégories, et moins de 10 locaux pour deux catégories), rendant les résultats peu probants.

Les catégories les plus représentées en nombre de locaux sont les maisons présentant des surfaces de moins de 100m². Parmi ces catégories, l'augmentation la plus faible est de 98,7% et l'augmentation la plus importante est de 235,9% ; en valeur absolue, les évolutions se situent entre 6 042 et 7 033 €.

-Sous-groupe des appartements

Appartements	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	1 686	1,4	4 924	8 063	63,7	3 138
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	1 156	0,9	2 405	6 363	164,6	3 958
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	1 802	1,4	3 796	10 347	172,6	6 552
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	1 777	1,4	4 916	11 678	137,5	6 762
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	2 889	2,3	8 978	19 471	116,9	10 494
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	4 087	3,3	12 624	30 485	141,5	17 862
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	5 448	4,4	18 409	41 238	124,0	22 830
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	7 884	6,3	29 778	63 130	112,0	33 352
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	18 279	14,6	72 733	158 796	118,3	86 062
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	21 986	17,6	101 447	207 538	104,6	106 091
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	15 856	12,7	79 673	163 367	105,1	83 694
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	17 503	14,0	81 000	191 003	135,8	110 003
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	4 132	3,3	23 931	53 791	124,8	29 860
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	1 987	1,6	12 300	27 793	126,0	15 493
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	1 289	1,0	7 764	22 040	183,9	14 276
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	941	0,8	6 080	18 243	200,0	12 162
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	89	0,1	616	1 381	124,3	766
APPART 18	200 m ² et plus	3	0,0	19	88	369,3	69
TOTAL		108 794	87,0	471 391	1 034 814	119,5	563 423



Légende :en rouge : augmentation moyenne des VL sur l'ensemble des 5 départements ;en orange : augmentation moyenne des VL sur le département ;en turquoise : augmentation moyenne des VL pour le sous-groupe dans le département.

Commentaires : les valeurs locatives moyennes de toutes les catégories du **sous-groupe APPARTEMENTS** augmentent par rapport aux valeurs locatives 70. L'augmentation moyenne, toutes catégories confondues, est de 119,5% ce qui représente une augmentation moyenne de 5179 €.

La catégorie qui augmente le moins en pourcentage enregistre une évolution de + 63,7 %, soit une augmentation moyenne de 1861 € qui concerne les appartements inférieurs à 15 m² ; la catégorie qui augmente le plus en pourcentage une variation de 369,3 %, soit une augmentation moyenne de 23 086 € qui concerne les appartements dont la surface est supérieure à 200 m². Toutefois cette observation est à prendre avec prudence, au vu du très faible nombre de locaux concernés (3).

SYNTHESE DES RESULTATS PRESENTES PAR DEPARTEMENTS D'EXPERIMENTATION – scénario 1

Assez logiquement, en fonction de leurs caractéristiques variées notamment en matière d'habitat, les résultats observés sur chaque département confirment ou infirment certaines observations réalisées sur les résultats globalisés sur l'ensemble des 5 départements.

En ce qui concerne le département de Charente-Maritime (département combinant ruralité et caractéristiques touristiques) : s'agissant du parc privé, les évolutions de valeur locatives en pourcentage sont au diapason de celles observées sur le panel globalisé des 5 départements : tous sous-groupes confondus, les VL augmentent en moyenne de 152,5% (contre 151,5% sur les 5 départements), et si on isole les VL des 2 sous-groupes des Maisons et des Appartements, celles-ci augmentent de 140,6% (contre 142,2% sur les 5 départements). Pour autant, en valeur absolue, les augmentations de valeurs locatives sont plus faibles sur ce département par rapport à la moyenne observée sur les 5 départements : les maisons augmentent en moyenne de 4403 € et les appartements de 3428 €. En outre, contrairement aux observations réalisées sur le panel global, les

valeurs locatives des appartements augmentent moins que celle des maisons (en montant).

La comparaison des variations de VL des locaux du parc privé (+ 152,5%) et de VL des locaux professionnels sur ce département (+ 325,3%) laisse présager des effets de rehaussement potentiellement sensibles pour les locaux professionnels (voir chapitre 3) au moment de l'entrée en vigueur de la RVLLH, du fait de la sortie du dispositif de neutralisation lié à la RVLLP et en l'absence de tout nouveau mécanisme atténuateur.

En ce qui concerne le département du Nord (département mixte, à la fois urbain et rural):

En pourcentage, les valeurs locatives des locaux d'habitation appartenant au parc privé augmentent de 239,8 % (ce qui est nettement supérieur aux 151,5% constatés globalement sur les 5 départements mais nettement inférieur si on regarde l'augmentation moyenne en valeur absolue à savoir 4 450 €(à titre de comparaison, on constate une augmentation moyenne tous locaux confondus d'un peu moins de 5 000 € sur l'ensemble des 5 départements).

Ces augmentations de VL représentent une augmentation moyenne de l'ordre de 5 815 € pour le sous-groupe des maisons et de 4406 € pour le sous-groupe des appartements.

Dans le Nord, l'augmentation des valeurs locatives des appartements et celle des maisons du secteur social sont sensiblement identiques en pourcentage (+ 258,5% pour les maisons et + 261,4% pour les appartements) et en valeur absolue.

Dans le cadre de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels, les valeurs locatives des locaux professionnels du Nord augmentent de 203,1%, ce qui plus important que ce qui est observé globalement sur les 5 départements (165,5%) mais pas incohérent au regard de la moyenne d'augmentation des VL des locaux d'habitation (239,8%). Le rapport d'évolution des VL est dans ce département globalement assez homogène entre locaux professionnels et locaux d'habitation.

En ce qui concerne le département de l'Orne (département fortement rural) :

Les valeurs locatives des locaux d'habitation appartenant au parc privé augmentent de **162,4** %, ce qui est légèrement supérieur aux 151,5% constatés globalement sur les 5 départements (mais nettement inférieur en montant). En valeur absolue, l'augmentation moyenne correspond à 3 192 €, ce qui est inférieur à l'évolution moyenne constatée globalement sur les 5 départements (un peu moins de 5 000 €).

Dans le cadre de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels, les valeurs locatives des locaux professionnels de l'Orne augmentent de **218,5** %ce qui pourrait donner lieu à des rehaussements sensibles en matière de valeur locative de locaux professionnels lors de l'entrée en vigueur de la RVLLH en l'absence de tout nouveau mécanisme atténuateur.

On constate également que les valeurs locatives du sous-groupe des appartements augmentent moins (+140,3 % représentant 3 596 € en montant) que celles des maisons (+ 157,1 % représentant 2 565 € en montant), ce qui correspond à la tendance en pourcentage observée globalement sur les 5 départements.

En ce qui concerne PARIS (département fortement urbain et à très forte densité de locaux, essentiellement des appartements):

S'agissant du parc privé, l'augmentation moyenne des valeurs locatives sur PARIS est de **131,2%**, qui en pourcentage est plus faible que l'évolution constatée sur l'ensemble des 5 départements (+ 151,5 %), mais qui en montant s'avère supérieure au global des 5 départements (6 012 € au lieu de 5 000 € constaté sur l'ensemble des 5 départements). Le sous-groupe des appartements affiche une augmentation moyenne de 120 % (représentant 7 426 € en montant), et le sous-groupe des maisons affiche une augmentation moyenne beaucoup plus élevée (+169,9%) représentant 22 300 € en montant. Il est précisé que l'habitat parisien en maisons individuelles présente des caractéristiques très particulières et ne représente que 0,4 % des locaux.

Dans le cadre de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels, les valeurs locatives des locaux professionnels de Paris augmentent de **161 %**, ce qui est moins important que ce qui est observé globalement sur les 5 départements (165,5%), mais représente une évolution sensiblement différente par rapport aux locaux d'habitation de sorte qu'il existe un risque d'augmentation des locaux professionnels lors de l'entrée en vigueur de la RVLLH en l'absence de tout nouveau mécanisme atténuateur.

S'agissant des logements sociaux, seuls les résultats relatifs aux appartements sont probants et montrent des augmentations de VL bien en deçà de celles du parc privé, ce qui laisse supposer une désynchronisation moins importante des VL par rapport au marché locatif actuel.

En ce qui concerne le Val-de-Marne (département périurbain) :

Tous sous-groupes confondus, l'augmentation moyenne des valeurs locatives sur le Val-de-Marne est de **135,3%** représentant en montant une évolution moyenne de 4 552 €. Le sous-groupe des appartements présente une augmentation moyenne de VL de 111,1 % (soit 4 926 € en montant), et le sous-groupe des maisons affiche une augmentation moyenne un peu plus élevée en pourcentage (+138,1%) et en valeur absolue (9 714 €).

Dans le cadre de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels, les valeurs locatives des locaux professionnels du Val-de-Marne augmentent de **118,1 %** ce qui est moins important que ce qui est observé globalement sur les 5 départements (165,5%) et pourrait donner lieu à des réajustements qui seront plus favorables aux locaux professionnels qu'aux locaux d'habitation (voir chapitre 3) lors de l'entrée en vigueur de la RVLLH en l'absence de tout nouveau mécanisme atténuateur.

SECTION 2 – Présentation des nouvelles valeurs locatives dans le scénario 2

Il s'agit de présenter de manière agrégée sur les 5 départements puis département par département, les caractéristiques des nouvelles valeurs locatives calculées dans le **scénario 2**, c'est-à-dire : application de paramètres d'évaluation - sectorisation et tarifs – spécifiques aux locaux du parc social des 5 départements.

SOUS-SECTION 1 – Les nouvelles valeurs locatives tous départements confondus dans le scénario 2

Les évolutions de valeurs locatives sont d'abord présentées de manière globale sur les 5 départements pour les 4 sous-groupes de locaux d'habitation (maisons, appartements, maisons exceptionnelles et dépendances), en distinguant en outre les logements sociaux des logements appartenant au secteur privé.

Dans ce scénario 2, seules les valeurs locatives des logements sociaux sont impactées, et sont différentes des VL déterminées en scénario 1. Les valeurs locatives des logements appartenant au parc privé sont inchangées, puisque la même sectorisation et la même grille tarifaire leur sont appliquées en scénario 1 et en scénario 2 : les résultats relatifs au parc privé sont donc repris dans cette section uniquement en terme de restitution, sous forme de tableaux et de graphiques, mais ne font l'objet d'aucun commentaire, contrairement aux passages relatifs aux logements sociaux, qui sont commentés en présentant les différences notables de constats par rapport aux VL des logements sociaux en scénario 1.

De la même manière que dans le scénario 1, bien que le sous-groupe des dépendances représente une fraction significative (en nombre de locaux) du panel étudié (25,7 %), une étude plus fine n'a ensuite été menée que sur les catégories de locaux des 2 sous-groupes dont les résultats sont les plus fiables (voir explications au titre 1), à savoir : les appartements (qui représentent 47,3 % des locaux) et les maisons (qui représentent 27 % des locaux).

A – Présentation par sous-groupe de locaux (appartements, maisons, dépendances, maisons exceptionnelles)

- **présentation par sous-groupe des locaux appartenant au parc privé**

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
Maisons	1 316 712	28,4	4 088 259	11 646 753	184,9	7 558 494
Appartements	2 039 531	44,0	10 294 828	23 156 280	124,9	12 861 452
Maisons exceptionnelles	1 021	0,0	4 664	13 786	195,6	9 123
Dépendances isolées	1 279 806	27,6	897 747	3 629 090	304,2	2 731 343
Total	4 637 070	100,0	15 285 497	38 445 909	151,5	23 160 412

- **présentation par sous-groupe des logements sociaux**

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
Maisons	78 142	15,0	159 609	397 383	149,0	237 774
Appartements	400 657	76,7	1 714 001	1 823 454	6,4	109 453
Maisons exceptionnelles	51	0,0	402	375	-6,7	-27
Dépendances isolées	43 699	8,4	26 956	34 248	27,1	7 292
Total	522 549	100,0	1 900 968	2 255 460	18,7	354 492

Commentaires : dans ce scénario, les valeurs locatives des logements sociaux augmentent beaucoup moins que celles des logements du parc privé, puisqu'elles augmentent à hauteur de 18,7% au lieu de 128,2 % en scénario 1 (contre 151,5% pour les locaux appartenant au parc privé).

En valeur absolue, cette évolution moyenne de 18,7% représente une augmentation de valeur locative moyenne de 678 € (contre **4 662 € en scénario 1**).

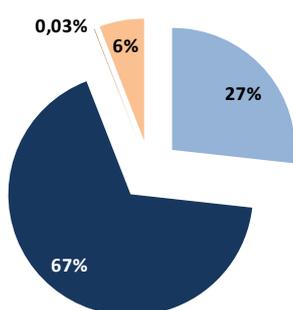
Comme en scénario 1, le sous-groupe des maisons enregistre la plus forte évolution en pourcentage (+ 149%) ce qui correspond à une augmentation moyenne en montant de 3 043 € (au lieu de 4 811 € en scénario 1).

Dans le même temps les appartements enregistrent une évolution en pourcentage très limitée de + 6,4 %, ce qui correspond à une augmentation moyenne en montant de 273 € (au lieu de 5 033 € en scénario 1).

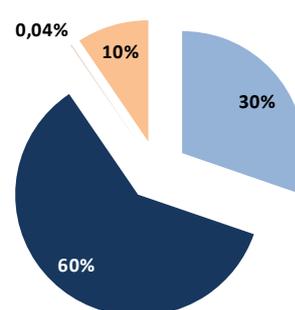
A l'identique de ce qui a été expliqué en scénario 1 (pour les logements sociaux comme pour les logements du parc privé), les résultats concernant les dépendances et les maisons exceptionnelles ne sont pas pertinents au vu du faible nombre de locaux et du fort taux d'erreurs déclaratives sur ces 2 sous-groupes.

- **répartition des VL avant et après la révision pour les locaux appartenant au parc privé**

Répartition des VL avant réforme par sous-groupe



Répartition des VL après réforme par sous-groupe

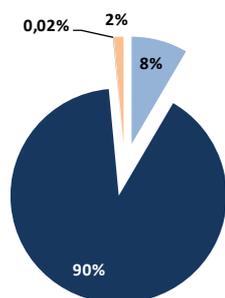


■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

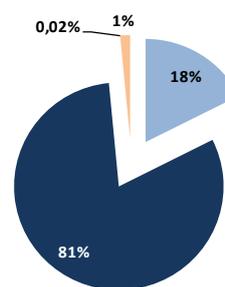
■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

- répartition des VL avant et après la révision pour les logements sociaux

Répartition des VL avant réforme par sous-groupe



Répartition des VL après réforme par sous-groupe



■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

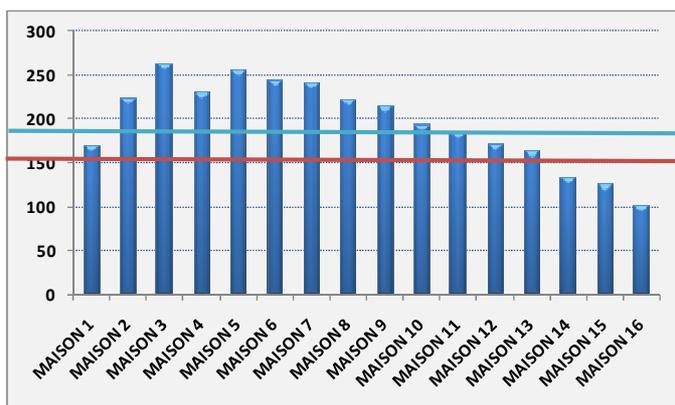
Commentaires : la différence de rythme d'évolution entre les valeurs locatives des maisons et celles des appartements (particulièrement faible en scénario 2) a pour conséquence de modifier la proportion contributive avant et après révision de 9 points pour les appartements, (contre 4 points en scénario 1 dans lequel la variation des VL des appartements était plus importante, et plus analogue à la variation des VL des maisons).

B - Présentation par catégorie de locaux

- Présentation par catégorie des locaux appartenant au parc privé (pour mémoire)

-Sous-groupe des maisons

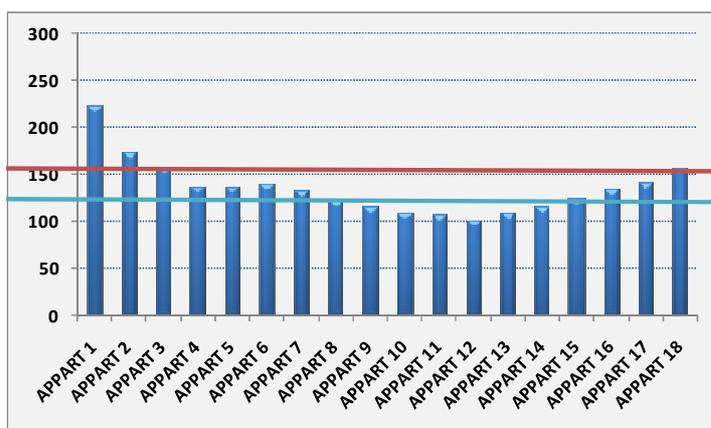
Maisons	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	63 895	1,4	133 762	360 689	169,7	226 927
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	63 532	1,4	120 107	389 574	224,4	269 466
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	62 151	1,3	114 353	415 204	263,1	300 851
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	93 704	2,0	205 441	678 897	230,5	473 456
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	55 671	1,2	119 887	426 508	255,8	306 621
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	65 000	1,4	148 374	510 357	244,0	361 983
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	69 785	1,5	167 799	573 489	241,8	405 689
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	138 532	3,0	360 300	1 158 113	221,4	797 813
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	126 054	2,7	354 911	1 117 620	214,9	762 709
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	107 065	2,3	329 464	967 007	193,5	637 543
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	90 375	2,0	301 092	855 036	184,0	553 945
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	75 186	1,6	269 692	731 320	171,2	461 628
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	132 559	2,9	528 767	1 393 038	163,5	864 272
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	74 672	1,6	340 145	791 398	132,7	451 253
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	63 666	1,4	336 555	759 967	125,8	423 412
MAISON 16	250 m ² et plus	34 865	0,8	257 609	518 535	101,3	260 926
TOTAL		1 316 712	28,4	4 088 259	11 646 753	184,9	7 558 494



Légende : en rouge : augmentation moyenne des VL sur l'ensemble des 5 départements ; en turquoise : augmentation moyenne des VL pour le sous-groupe dans les 5 départements.

-Sous-groupe des appartements

Appartements	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	95 411	2,1	140 546	453 533	222,7	312 987
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	115 496	2,5	253 046	688 428	172,1	435 381
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	123 475	2,7	322 016	826 917	156,8	504 901
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	142 293	3,1	437 482	1 039 234	137,6	601 752
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	161 707	3,5	538 041	1 274 106	136,8	736 065
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	138 477	3,0	496 296	1 190 651	139,9	694 355
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	136 439	2,9	536 454	1 245 897	132,3	709 444
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	133 111	2,9	570 860	1 271 186	122,7	700 326
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	240 363	5,2	1 156 416	2 483 093	114,7	1 326 677
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	208 879	4,5	1 113 012	2 325 425	108,9	1 212 413
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	167 452	3,6	1 010 044	2 085 398	106,5	1 075 354
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	118 459	2,6	829 407	1 667 008	101,0	837 601
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	77 026	1,7	626 238	1 305 478	108,5	679 240
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	50 930	1,1	467 507	1 006 965	115,4	539 458
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	33 132	0,7	343 617	772 542	124,8	428 925
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	52 180	1,1	637 560	1 490 787	133,8	853 228
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	29 426	0,6	464 834	1 125 756	142,2	660 922
APPART 18	200 m ² et plus	15 275	0,3	351 451	903 875	157,2	552 425
TOTAL		2 039 531	44,0	10 294 828	23 156 280	124,9	12 861 452

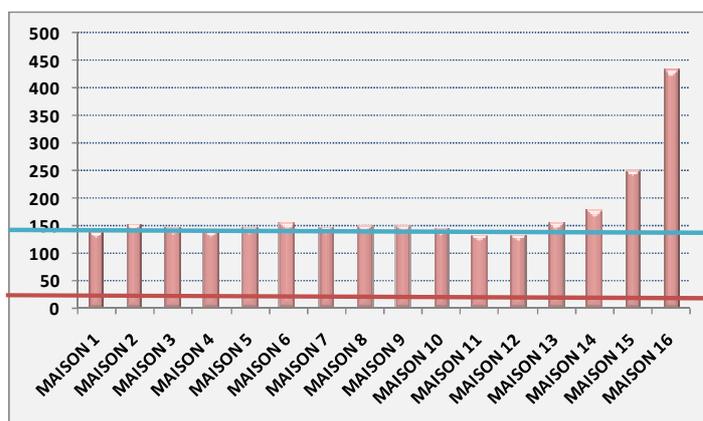


Légende : en rouge : augmentation moyenne des VL sur l'ensemble des 5 départements ; en turquoise : augmentation moyenne des VL pour le sous-groupe dans les 5 départements.

- **Présentation par catégorie des logements sociaux**

-Sous-groupe des maisons

Maisons	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	5 339	1,0	7 004	16 855	140,6	9 851
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	10 723	2,1	16 492	41 739	153,1	25 247
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	13 072	2,5	23 756	58 910	148,0	35 154
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	15 361	2,9	31 705	77 240	143,6	45 535
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	8 349	1,6	18 468	45 995	149,1	27 527
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	7 691	1,5	17 472	44 746	156,1	27 273
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	5 159	1,0	12 553	31 102	147,8	18 549
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	6 451	1,2	16 239	40 967	152,3	24 728
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	3 136	0,6	7 959	20 037	151,7	12 077
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	1 274	0,2	3 383	8 294	145,2	4 912
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	800	0,2	2 147	5 052	135,2	2 904
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	342	0,1	1 011	2 372	134,5	1 360
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	319	0,1	977	2 498	155,8	1 522
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	74	0,0	222	622	180,2	400
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	34	0,0	117	412	251,2	295
MAISON 16	250 m ² et plus	18	0,0	101	541	434,4	440
TOTAL		78 142	15,0	159 609	397 383	149,0	237 774



Légende : en rouge : augmentation moyenne des VL sur l'ensemble des 5 départements ; en turquoise : augmentation moyenne des VL pour le sous-groupe dans les 5 départements.

Commentaires : les valeurs locatives moyennes de toutes les catégories du **sous-groupe MAISONS** augmentent par rapport aux valeurs locatives 70. Cette augmentation moyenne est de 149% ce qui correspond à une augmentation moyenne en montant de 3 043 € (pour le parc privé, pour mémoire l'augmentation moyenne sur les maisons du parc privé est de 184,9 % représentant 5 740 €). L'augmentation moyenne recouvre une évolution allant de 134,5 % pour l'augmentation la plus faible (qui correspond à une augmentation moyenne en montant de 3 978 €) jusqu'à 434,4 % pour l'augmentation la plus élevée (qui correspond à une augmentation moyenne de 24 440 €).

Toutefois, et comme déjà relevé en scénario 1, les résultats obtenus sur cette catégorie enregistrant la plus forte évolution, qui est MAISON 16 et correspond aux maisons de grande surface (supérieure à 250 m²) doivent être regardés avec prudence au vu du faible nombre de locaux (18) et du caractère atypique de cette catégorie pour des logements sociaux.

Globalement, les évolutions sont très homogènes pour les différentes catégories, sauf pour les locaux de grande surface (supérieure à 175 m²) où les évolutions sont plus importantes.

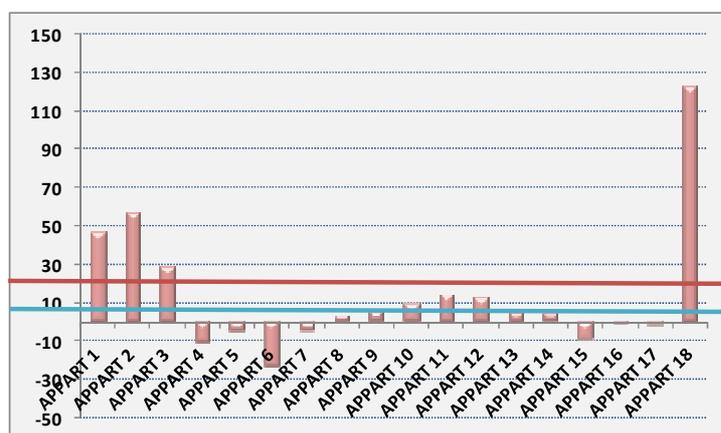
L'évolution plus faible constatée pour les maisons de petite surface en scénario 1 n'est pas retrouvée dans le scénario 2.

Seules les maisons présentant des surfaces supérieures à 175 m² (représentant 3 catégories) ont des augmentations de VL supérieures à 5 000 €.

Pour mémoire : pour les locaux du parc privé, toutes les augmentations de VL sont en valeur absolue comprises entre 3 552€ et 7 484 €.

-Sous-groupe des appartements

Appartements	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	3 185	0,6	8 004	11 730	46,5	3 726
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	4 186	0,8	9 396	14 727	56,7	5 331
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	6 186	1,2	15 176	19 610	29,2	4 434
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	9 542	1,8	32 188	28 794	-10,5	-3 394
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	14 752	2,8	52 312	49 913	-4,6	-2 399
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	21 109	4,0	89 013	68 414	-23,1	-20 599
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	21 282	4,1	79 351	76 169	-4,0	-3 182
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	33 246	6,4	124 662	129 075	3,5	4 413
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	71 096	13,6	279 324	294 843	5,6	15 519
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	83 909	16,1	355 127	387 886	9,2	32 759
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	59 595	11,4	271 580	311 182	14,6	39 602
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	43 724	8,4	221 720	250 049	12,8	28 328
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	14 696	2,8	88 007	92 573	5,2	4 566
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	7 175	1,4	45 920	48 015	4,6	2 095
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	3 790	0,7	22 372	20 415	-8,8	-1 957
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	2 889	0,6	17 297	17 266	-0,2	-31
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	269	0,1	2 323	2 286	-1,6	-37
APPART 18	200 m ² et plus	26	0,0	229	509	122,4	280
TOTAL		400 657	76,7	1 714 001	1 823 454	6,4	109 453



Légende : en rouge : augmentation moyenne des VL sur l'ensemble des 5 départements ; en turquoise : augmentation moyenne des VL pour le sous-groupe dans les 5 départements.

Commentaires : les valeurs locatives moyennes de toutes les catégories du **sous-groupe APPARTEMENTS** augmentent par rapport aux valeurs locatives 70. Cette augmentation moyenne est tout à fait limitée (de **6,4 %**) ce qui correspond à une augmentation moyenne de **273 €**.

Le fait de déterminer les tarifs sur la base de loyers spécifiques aux logements sociaux a pour effet de rendre certaines catégories de locaux « gagnantes », c'est-à-dire à entraîner pour certaines catégories de locaux (7 catégories) non pas une augmentation moyenne de la valeur locative mais une baisse de celle-ci. Ces baisses correspondent en montant à des valeurs de 11 à 976 €.

Par ailleurs, les augmentations moyennes de VL pour les 11 autres catégories sont elles aussi très faibles, sauf pour les appartements de grande surface (plus de 200m², catégorie APPART 18) qui correspond en montant à une augmentation moyenne de la VL de 10766 € (pour mémoire, pour cette même catégorie en scénario 1 l'évolution était de + 444,2 % et 39 088 €). L'évolution de cette catégorie doit cependant être regardée avec prudence, au vu du faible nombre de locaux (26) et du caractère hors normes de ce type de logements parmi le parc social.

SYNTHESE DES RESULTATS PRESENTES GLOBALEMENT SUR LES 5 DEPARTEMENTS D'EXPERIMENTATION – scénario 2

Ce deuxième scénario est bien plus favorable pour les logements sociaux, dont les VL sont établies sur la base des loyers constatés pour cette seule typologie de locaux :

- Les valeurs locatives des logements sociaux augmentent ainsi beaucoup moins que celles des logements du parc privé, puisqu'elles augmentent à hauteur de 18,7% au lieu de 128,5% en scénario 1 (contre 151,5% pour les locaux appartenant au parc privé).

En valeur absolue, cette évolution moyenne de 18,7% représente une augmentation de valeur locative moyenne de 678 € (contre **4662 € en scénario 1**).

- Comme en scénario 1, c'est le sous-groupe des maisons qui enregistre la plus forte évolution en pourcentage (+ 149%), ce qui correspond à une augmentation moyenne de 3 043 € (au lieu de 4811 € en scénario 1,) alors que les appartements enregistrent une évolution en pourcentage très limitée de 6,4 % correspondant à une augmentation moyenne en montant de 273 € (au lieu de 5 033 €). Ainsi les VL des appartements du logement social, dans ce scénario, restent quasiment à leur niveau d'avant révision (en moyenne).

SOUS-SECTION 2 – Les nouvelles valeurs locatives par département d'expérimentation dans le scénario 2

Il s'agit de présenter département par département, les caractéristiques des nouvelles valeurs locatives calculées dans le scénario 2 (c'est-à-dire : en appliquant des paramètres d'évaluation spécifiques - sectorisation et tarifs – aux logements sociaux).

Dans ce scénario 2, seules les valeurs locatives des logements sociaux sont impactées, et sont différentes des VL déterminées en scénario 1.

Les valeurs locatives des logements appartenant au parc privé sont inchangées, puisque la même sectorisation et la même grille tarifaire leur sont appliquées en scénario 1 et en scénario 2 : les résultats relatifs au parc privé sont donc repris dans cette section uniquement en terme de restitution, sous forme de tableaux et de graphiques, mais ne font l'objet d'aucun commentaire, contrairement aux passages relatifs aux logements sociaux, qui sont commentés en présentant les différences notables de constats par rapport aux VL des logements sociaux du scénario 1.

Les évolutions de valeurs locatives seront d'abord présentées de manière globale pour les 4 sous-groupes de locaux d'habitation (maisons, appartements, maisons exceptionnelles et dépendances) en distinguant les logements sociaux des logements appartenant au secteur privé.

Comme en scénario 1, bien que le sous-groupe des dépendances représente une fraction non négligeable (en nombre de locaux) du panel étudié, une étude plus fine n'a ensuite été menée que sur les catégories de locaux des 2 sous-groupes dont les résultats sont les plus fiables (voir explications au titre 1), à savoir les appartements et les maisons.

Les variations des valeurs locatives en CHARENTE-MARITIME

A – Présentation par sous-groupe de locaux (appartements, maisons, dépendances, maisons exceptionnelles)

- **présentation par sous-groupe des locaux appartenant au parc privé**

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
Maisons	322 734	68,4	1 021 951	2 443 107	139,1	1 421 155
Appartements	77 690	16,5	177 888	444 237	149,7	266 349
Maisons exceptionnelles	63	0,0	148	1 056	613,1	908
Dépendances isolées	71 536	15,2	26 815	208 893	679,0	182 077
Total	472 023	100,0	1 226 803	3 097 292	152,5	1 870 489

- **présentation par sous-groupe des logements sociaux**

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
Maisons	6 088	25,5	16 095	30 461	89,3	14 367
Appartements	16 730	70,1	43 032	65 364	51,9	22 332
Maisons exceptionnelles	1	0,0	2	7	209,8	4
Dépendances isolées	1 039	4,4	376	530	41,1	154
Total	23 858	100,0	59 504	96 362	61,9	36 858

Commentaires : tous sous-groupes confondus, les valeurs locatives des logements sociaux augmentent beaucoup moins dans ce scénario que les logements du parc privé puisqu'elles augmentent à hauteur de 61,9 % (contre 152,5 % pour les locaux appartenant au parc privé). En scénario 1, l'évolution constatée pour les logements sociaux était de 150,8 %.

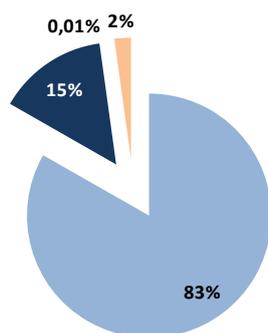
En Charente-Maritime, à l'inverse de ce qui est constaté pour les locaux appartenant au parc privé, dans le secteur du logement social le sous-groupe des maisons enregistre la plus forte évolution (+ 89,3 % d'évolution). Les appartements enregistrent une évolution plus faible de + 51,9 %.

Ces augmentations de VL représentent en valeur absolue une augmentation moyenne de l'ordre de 2 340 € pour le sous-groupe des maisons (contre 4240 € en scénario 1) et de 1 335 € pour le sous-groupe des appartements (contre 3742 € en scénario 1).

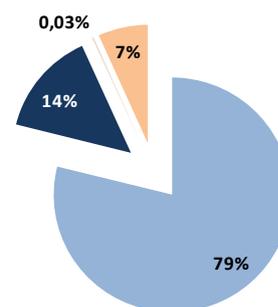
A l'identique de ce qui a été indiqué pour les locaux appartenant au parc privé, les résultats concernant les dépendances et les maisons exceptionnelles ne sont pas pertinents au vu du faible nombre de locaux et du fort taux d'erreurs déclaratives.

- **répartition des VL avant et après la révision pour les locaux appartenant au parc privé**

Répartition des VL avant réforme par sous-groupe



Répartition des VL après réforme par sous-groupe

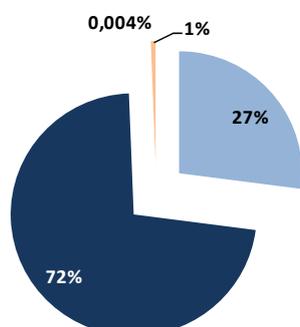


■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

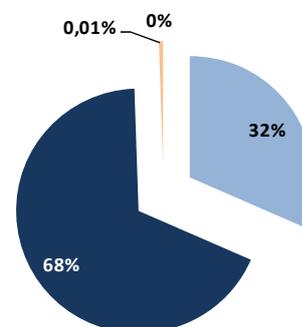
■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

- répartition des VL avant et après la révision pour les logements sociaux

Répartition des VL avant réforme par sous-groupe



Répartition des VL après réforme par sous-groupe



■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

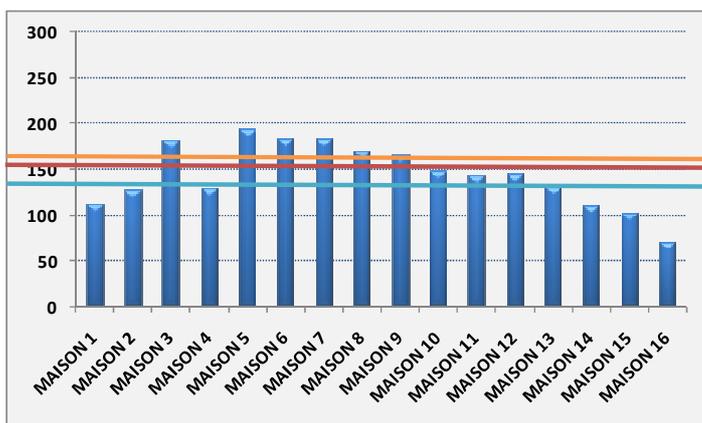
Commentaires : les grands équilibres sont maintenus, sachant que l'augmentation plus nette des VL des maisons a pour conséquence de modifier la proportion contributive des sous-groupes, avec un léger rééquilibrage : les appartements sont en léger recul par rapport aux maisons.

B - Présentation par catégorie de locaux

- Présentation par catégorie des locaux appartenant au parc privé (pour mémoire)

-Sous-groupe des maisons

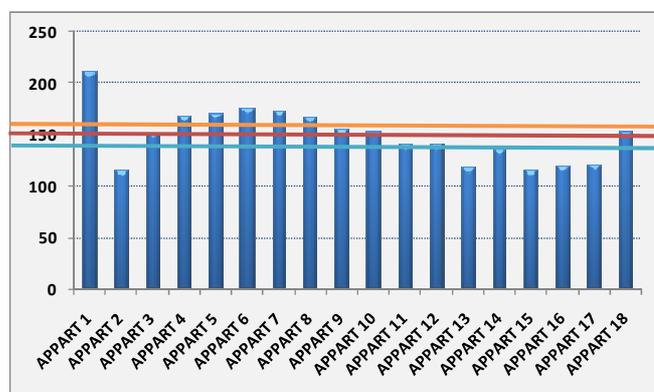
Maisons	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	31 162	6,6	77 432	163 854	111,6	86 422
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	21 744	4,6	53 925	122 328	126,9	68 403
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	16 433	3,5	36 778	103 076	180,3	66 299
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	24 991	5,3	72 940	166 420	128,2	93 480
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	12 024	2,6	29 536	86 787	193,8	57 251
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	14 126	3,0	37 526	106 052	182,6	68 526
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	15 243	3,2	41 000	116 047	183,0	75 047
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	30 003	6,4	86 224	232 274	169,4	146 050
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	26 144	5,5	79 530	210 910	165,2	131 381
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	23 576	5,0	76 029	187 833	147,1	111 804
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	20 152	4,3	68 683	167 046	143,2	98 363
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	16 787	3,6	60 053	147 127	145,0	87 075
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	30 161	6,4	115 313	265 130	129,9	149 817
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	16 981	3,6	70 564	147 929	109,6	77 365
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	14 904	3,2	68 461	138 655	102,5	70 193
MAISON 16	250 m ² et plus	8 303	1,8	47 958	81 637	70,2	33 679
TOTAL		322 734	68,4	1 021 951	2 443 107	139,1	1 421 155



Légende : en rouge : augmentation moyenne des VL sur l'ensemble des 5 départements ; en orange : augmentation moyenne des VL sur le département ; en turquoise : augmentation moyenne des VL pour le sous-groupe dans le département.

-Sous-groupe des appartements

Appartements	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	910	0,2	1 102	3 424	210,6	2 322
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	5 227	1,1	9 469	20 362	115,0	10 893
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	6 057	1,3	10 153	25 507	151,2	15 354
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	5 899	1,3	9 530	25 545	168,1	16 015
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	6 594	1,4	11 181	30 209	170,2	19 028
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	5 955	1,3	10 945	30 066	174,7	19 121
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	5 891	1,3	11 477	31 291	172,6	19 814
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	5 423	1,2	11 281	30 039	166,3	18 758
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	8 802	1,9	20 036	51 220	155,6	31 184
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	8 210	1,7	20 870	52 825	153,1	31 956
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	6 364	1,4	17 892	43 015	140,4	25 123
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	4 546	1,0	14 219	34 139	140,1	19 920
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	2 834	0,6	9 722	21 199	118,1	11 477
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	1 569	0,3	5 526	13 075	136,6	7 549
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	976	0,2	3 708	7 978	115,2	4 270
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	1 400	0,3	5 731	12 566	119,3	6 835
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	686	0,2	3 093	6 835	121,0	3 742
APPART 18	200 m ² et plus	347	0,1	1 952	4 940	153,0	2 987
TOTAL		77 690	16,5	177 888	444 237	149,7	266 349

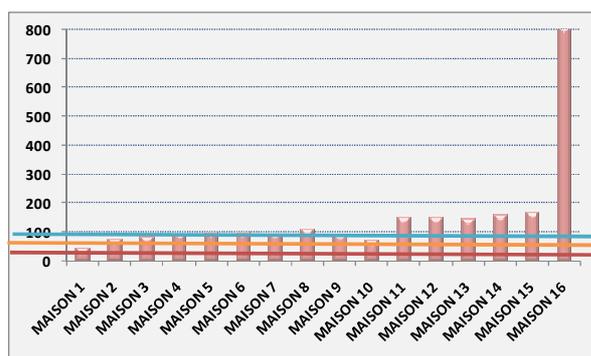


Légende : en rouge : augmentation moyenne des VL sur l'ensemble des 5 départements ; en orange : augmentation moyenne des VL sur le département ; en turquoise : augmentation moyenne des VL pour le sous-groupe dans le département.

- **Présentation par catégorie des logements sociaux**

-Sous-groupe des maisons

Maisons	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	462	1,9	864	1 252	44,9	388
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	865	3,6	1 884	3 219	70,9	1 335
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	1 495	6,3	3 709	6 790	83,1	3 081
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	1 591	6,7	4 409	8 632	95,8	4 223
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	545	2,3	1 612	3 172	96,7	1 560
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	373	1,6	1 119	2 198	96,4	1 079
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	269	1,1	905	1 750	93,4	845
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	230	1,0	742	1 557	109,8	815
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	77	0,3	272	515	89,2	243
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	55	0,2	198	336	69,5	138
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	37	0,2	102	254	149,2	152
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	32	0,1	118	295	149,3	177
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	32	0,1	89	216	143,7	128
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	12	0,1	36	92	157,8	56
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	7	0,0	21	56	165,0	35
MAISON 16	250 m ² et plus	6	0,0	14	128	807,4	114
TOTAL		6 088	25,5	16 095	30 461	89,3	14 367



Légende : en rouge : augmentation moyenne des VL sur l'ensemble des 5 départements ; en orange : augmentation moyenne des VL sur le département ; en turquoise : augmentation moyenne des VL pour le sous-groupe dans le département.

Commentaires : les valeurs locatives moyennes de toutes les catégories du **sous-groupe MAISONS** augmentent par rapport aux valeurs locatives 70. L'augmentation moyenne, toutes catégories confondues est de 89,3 % (contre 139,1% pour les locaux du parc privé), qui correspond à une évolution en montant de 2 360 €. Cette augmentation moyenne recouvre une évolution allant de 69,5% (contre 70,2% pour les locaux appartenant au parc privé) pour l'augmentation la plus faible et de +807,4 % (contre 193,8% pour les locaux appartenant au parc privé) pour l'augmentation la plus élevée.

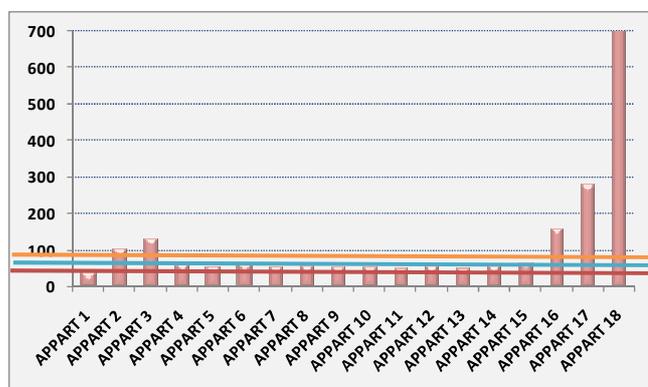
Les augmentations de VL se situent en valeur absolue entre 839€ et 5 525 € (la catégorie MAISON 16 enregistre une augmentation de 19 047 € qui est ici écartée, cf. ci-dessous).

Il subsiste vraisemblablement des anomalies déclaratives qui n'ont pas pu être filtrées dans le cadre des traitements préalables pour la catégorie MAISON 16 des maisons de grande surface (supérieure à 250 m²), qui a déjà été relevée dans le scénario 1. L'évolution de

807,4% (et 19 047 € en montant) des VL de cette catégorie est donc à analyser avec prudence.

-Sous-groupe des appartements

Appartements	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	3	0,0	2	2	36,8	1
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	69	0,3	89	181	103,8	92
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	85	0,4	108	248	130,3	141
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	196	0,8	303	481	58,8	178
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	398	1,7	683	1 045	53,0	362
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	345	1,5	614	989	60,9	374
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	612	2,6	1 191	1 835	54,1	645
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	1 283	5,4	2 708	4 193	54,9	1 485
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	2 479	10,4	5 595	8 543	52,7	2 947
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	4 902	20,6	12 698	19 171	51,0	6 473
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	3 871	16,2	11 021	16 266	47,6	5 245
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	1 423	6,0	4 373	6 748	54,3	2 375
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	778	3,3	2 611	3 927	50,4	1 316
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	240	1,0	871	1 364	56,5	492
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	30	0,1	114	184	62,0	71
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	11	0,1	37	95	158,0	58
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	2	0,0	5	21	277,9	15
APPART 18	200 m ² et plus	3	0,0	9	71	717,6	62
TOTAL		16 730	70,1	43 032	65 364	51,9	22 332



Légende : en rouge : augmentation moyenne des VL sur l'ensemble des 5 départements ; en orange : augmentation moyenne des VL sur le département ; en turquoise : augmentation moyenne des VL pour le sous-groupe dans le département.

Commentaires : les valeurs locatives moyennes de toutes les catégories du **sous-groupe APPARTEMENTS** augmentent par rapport aux valeurs locatives 70. L'augmentation moyenne est de 51,9 % (contre 149,7% pour les locaux du parc privé), correspondant en montant à 1 335 €.

L'augmentation moyenne recouvre une évolution de 36,8 % (contre 115 % pour les locaux appartenant au parc privé) pour la plus faible correspondant à 222 € en montant, jusqu'à 717,6 % (contre 210,6 % pour les locaux appartenant au parc privé) pour la plus élevée correspondant à 20 745 €. Toutefois, ces augmentations les plus extrêmes, qui concernent les appartements de grandes surfaces (les 2 catégories d'appartements de surface

supérieure à 150 m²) sont assises sur une poignée de locaux (respectivement 2 et 3 locaux), qui vraisemblablement comportent des erreurs déclaratives. Au demeurant, les appartements de grande surface ne constituent pas des logements caractéristiques du parc social.

Les variations des valeurs locatives dans le **NORD**

A – Présentation par sous-groupe de locaux (appartements, maisons, dépendances, maisons exceptionnelles)

- **présentation par sous-groupe des locaux appartenant au parc privé**

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
Maisons	730 029	56,2	1 758 355	6 003 219	241,4	4 244 863
Appartements	289 212	22,3	556 406	1 830 536	229,0	1 274 130
Maisons exceptionnelles	186	0,0	386	1 476	282,5	1 090
Dépendances isolées	280 579	21,6	96 927	361 763	273,2	264 835
Total	1 300 006	100,0	2 412 075	8 196 994	239,8	5 784 919

- **présentation par sous-groupe des logements sociaux**

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
Maisons	64 737	32,8	123 821	330 382	166,8	206 561
Appartements	120 577	61,0	222 076	501 442	125,8	279 366
Maisons exceptionnelles	9	0,0	19	272	1 301,2	253
Dépendances isolées	12 343	6,2	3 872	6 910	78,5	3 039
Total	197 666	100,0	349 789	839 007	139,9	489 218

Commentaires : tous sous-groupes confondus, les valeurs locatives des logements sociaux augmentent de 139,9% (contre 239,8 % pour les locaux appartenant au parc privé). Contrairement à ce qui était observé en scénario 1, l'augmentation des valeurs locatives des appartements et celle des maisons du secteur social ne sont plus sensiblement identiques (+ 166,8 % pour les maisons et + 125,8 % pour les appartements).

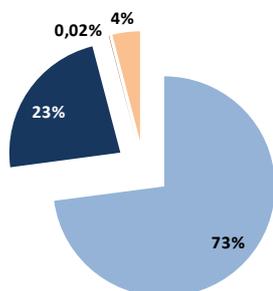
En scénario 1, l'évolution constatée pour les logements sociaux était de 258,7 %

Ces augmentations de VL représentent en valeur absolue une augmentation moyenne de l'ordre de 3191 € pour le sous-groupe des maisons (contre 4945 € en scénario 1) et de 2 317 € pour le sous-groupe des appartements (contre 4 815 € en scénario 1).

A l'identique de ce qui a été indiqué pour les locaux appartenant au parc privé, les résultats concernant les dépendances et les maisons exceptionnelles ne sont pas pertinents.

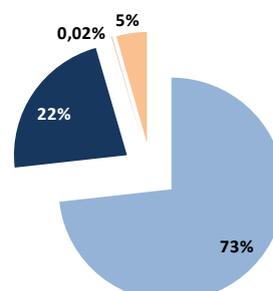
- répartition des VL avant et après la révision pour les locaux appartenant au parc privé

Répartition des VL avant réforme par sous-groupe



■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

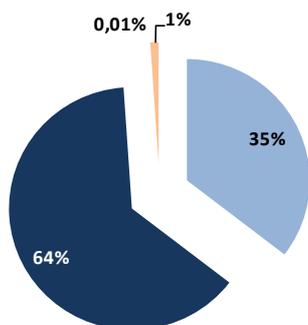
Répartition des VL après réforme par sous-groupe



■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

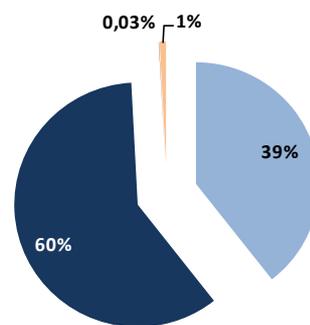
- répartition des VL avant et après la révision pour les logements sociaux

Répartition des VL avant réforme par sous-groupe



■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

Répartition des VL après réforme par sous-groupe



■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

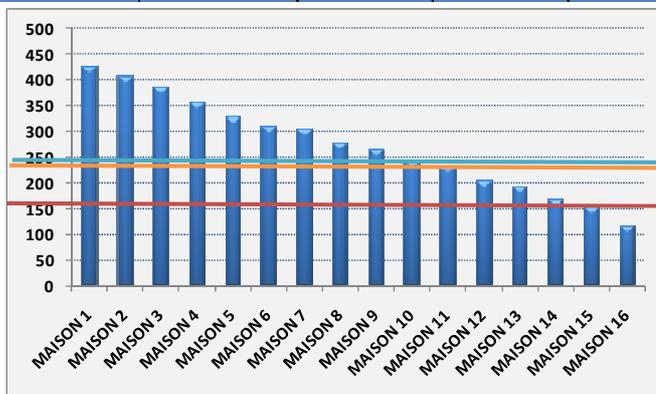
Commentaires : comme déjà constaté sur les autres départements, la hausse plus importante des VL des maisons modifie très légèrement la proportion contributive des sous-groupes : les appartements sont en léger recul par rapport aux maisons.

B - Présentation par catégorie de locaux

- Présentation par catégorie des locaux appartenant au parc privé (pour mémoire)

- Sous-groupe des maisons

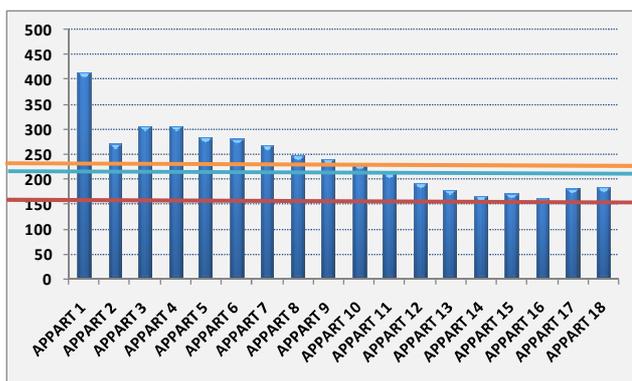
Maisons	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	17 773	1,4	19 039	99 943	424,9	80 904
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	28 182	2,2	32 459	164 803	407,7	132 345
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	33 498	2,6	43 218	210 493	387,0	167 274
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	52 273	4,0	79 603	363 113	356,2	283 510
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	34 353	2,6	58 125	249 063	328,5	190 938
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	40 474	3,1	73 631	301 569	309,6	227 938
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	43 384	3,3	84 846	343 501	304,9	258 655
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	85 706	6,6	181 124	683 727	277,5	502 603
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	78 069	6,0	179 662	654 866	264,5	475 204
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	62 272	4,8	152 797	526 153	244,4	373 356
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	50 678	3,9	133 561	443 623	232,2	310 062
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	41 593	3,2	117 530	358 451	205,0	240 921
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	71 128	5,5	222 151	654 600	194,7	432 449
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	39 298	3,0	140 018	375 228	168,0	235 210
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	33 185	2,6	138 154	350 902	154,0	212 747
MAISON 16	250 m ² et plus	18 163	1,4	102 436	223 185	117,9	120 749
TOTAL		730 029	56,2	1 758 355	6 003 219	241,4	4 244 863



Légende : en rouge : augmentation moyenne des VL sur l'ensemble des 5 départements ; en orange : augmentation moyenne des VL sur le département ; en turquoise : augmentation moyenne des VL pour le sous-groupe dans le département.

-Sous-groupe des appartements

Appartements	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	9 711	0,8	6 120	31 491	414,6	25 371
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	15 735	1,2	15 771	58 333	269,9	42 562
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	14 861	1,1	15 544	63 333	307,4	47 789
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	14 862	1,1	17 540	71 142	305,6	53 602
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	19 378	1,5	25 031	95 909	283,2	70 878
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	17 125	1,3	23 898	90 779	279,9	66 881
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	19 070	1,5	29 332	107 629	266,9	78 297
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	22 172	1,7	38 182	132 212	246,3	94 030
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	39 195	3,0	71 839	243 783	239,4	171 944
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	36 533	2,8	76 275	252 657	231,3	176 382
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	30 724	2,4	73 367	229 554	212,9	156 188
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	17 999	1,4	48 468	141 439	191,8	92 970
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	11 047	0,9	33 135	92 298	178,6	59 163
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	7 116	0,6	23 630	62 838	165,9	39 208
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	4 170	0,3	15 335	41 481	170,5	26 146
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	5 924	0,5	24 672	64 126	159,9	39 454
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	2 604	0,2	12 533	35 335	182,0	22 803
APPART 18	200 m ² et plus	986	0,1	5 734	16 194	182,4	10 460
TOTAL		289 212	22,3	556 406	1 830 536	229,0	1 274 130

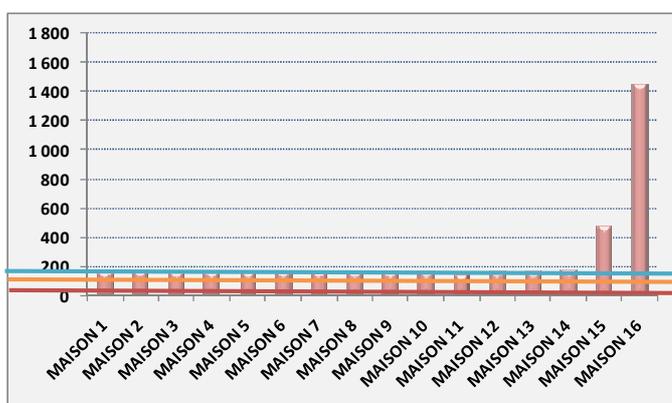


Légende : en rouge : augmentation moyenne des VL sur l'ensemble des 5 départements ; en orange : augmentation moyenne des VL sur le département ; en turquoise : augmentation moyenne des VL pour le sous-groupe dans le département.

• **Présentation par catégorie des logements sociaux**

-Sous-groupe des maisons

Maisons	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	4 590	2,3	5 560	14 654	163,6	9 095
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	9 181	4,6	13 192	35 971	172,7	22 779
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	10 690	5,4	18 027	48 233	167,6	30 206
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	11 866	6,0	22 437	59 761	166,3	37 323
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	6 888	3,5	14 467	38 129	163,6	23 661
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	6 433	3,3	14 070	37 764	168,4	23 694
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	4 282	2,2	9 697	25 702	165,0	16 004
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	5 538	2,8	13 247	35 507	168,0	22 260
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	2 827	1,4	6 814	17 975	163,8	11 160
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	1 134	0,6	2 828	7 385	161,2	4 558
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	694	0,4	1 761	4 361	147,7	2 600
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	277	0,1	745	1 942	160,8	1 197
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	256	0,1	753	1 979	163,0	1 227
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	53	0,0	157	427	171,3	269
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	18	0,0	45	259	478,2	214
MAISON 16	250 m ² et plus	10	0,0	21	333	1 449,9	311
TOTAL		64 737	32,8	123 821	330 382	166,8	206 561

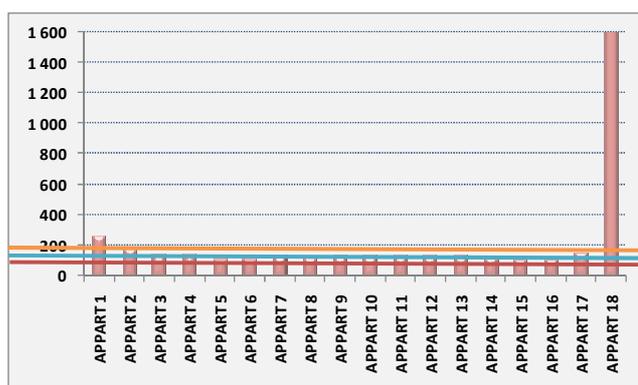


Légende : en rouge : augmentation moyenne des VL sur l'ensemble des 5 départements ; en orange : augmentation moyenne des VL sur le département ; en turquoise : augmentation moyenne des VL pour le sous-groupe dans le département.

Commentaires : les valeurs locatives moyennes de toutes les catégories du **sous-groupe MAISONS** augmentent par rapport aux valeurs locatives 70. L'augmentation moyenne, toutes catégories confondues, est de 166,8 % ce qui en pourcentage est supérieur à ce qui est observé pour les locaux du parc privé (241,4 %), et correspond à un montant de 3191 €. Cette augmentation moyenne recouvre une évolution allant de 147,7% (contre 117,9 % pour les locaux appartenant au parc privé) jusqu'à 1449,9 % (contre 424,9% pour les locaux appartenant au parc privé). Cette évolution très élevée est biaisée par des erreurs déclaratives, constat qui avait déjà été posé de manière similaire dans le scénario 1. Les augmentations de VL se situent, en valeur absolue, entre 1 981 € et 31 143 € (la catégorie MAISON 16 enregistrant une évolution de 31 143 € étant manifestement entachée d'erreurs déclaratives (cf. ci-dessus).

-Sous-groupe des appartements

Appartements	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	262	0,1	297	1 065	258,6	768
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	665	0,3	663	1 809	172,7	1 146
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	1 317	0,7	1 370	3 209	134,3	1 839
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	1 155	0,6	1 253	3 007	139,9	1 753
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	2 525	1,3	3 185	6 815	114,0	3 630
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	3 264	1,7	4 402	9 480	115,4	5 078
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	4 960	2,5	6 985	15 847	126,9	8 861
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	10 178	5,2	15 509	34 887	125,0	19 379
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	22 791	11,5	37 557	85 323	127,2	47 766
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	29 323	14,8	55 164	124 396	125,5	69 231
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	22 349	11,3	46 178	105 009	127,4	58 831
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	12 311	6,2	27 096	61 189	125,8	34 093
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	4 366	2,2	10 377	23 359	125,1	12 983
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	2 350	1,2	5 503	12 111	120,1	6 608
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	1 497	0,8	3 493	7 305	109,2	3 812
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	1 235	0,6	2 963	6 312	113,1	3 349
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	25	0,0	73	177	142,6	104
APPART 18	200 m ² et plus	4	0,0	8	142	1 782,3	134
TOTAL		120 577	61,0	222 076	501 442	125,8	279 366



Légende : en rouge : augmentation moyenne des VL sur l'ensemble des 5 départements ; en orange : augmentation moyenne des VL sur le département ; en turquoise : augmentation moyenne des VL pour le sous-groupe dans le département.

Commentaires : les valeurs locatives moyennes de toutes les catégories du **sous-groupe APPARTEMENTS** augmentent par rapport aux valeurs locatives 70. L'augmentation moyenne est de 125,8 % (contre 229% pour les locaux appartenant au parc privé), correspondant à un montant de 2 317 €.

L'augmentation moyenne recouvre une évolution allant de 113,1 % (contre 159,9 % pour les locaux appartenant au parc privé) pour la plus faible correspondant à 2 712 € en montant, jusqu'à 1782,3 % (contre 414,5 % pour les locaux appartenant au parc privé) pour la plus élevée correspondant à 33 570 € en montant.

Là encore, l'évolution très élevée de 1782,3 % correspond à des erreurs déclaratives non filtrées pour la catégorie APPART 18, à savoir les appartements de grande surface (200 m² et plus). Le constat était identique en scénario 1.

Les variations des valeurs locatives dans l'ORNE

A – Présentation par sous-groupe de locaux (appartements, maisons, dépendances, maisons exceptionnelles)

- **présentation par sous-groupe des locaux appartenant au parc privé**

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
Maisons	125 408	73,3	287 178	738 183	157,1	451 006
Appartements	22 986	13,4	42 031	100 983	140,3	58 952
Maisons exceptionnelles	31	0,0	143	176	22,8	33
Dépendances isolées	22 707	13,3	6 963	43 142	519,6	36 180
Total	171 132	100,0	336 314	882 485	162,4	546 170

- **présentation par sous-groupe des logements sociaux**

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
Maisons	5 918	30,4	12 482	27 192	117,9	14 710
Appartements	12 092	62,1	25 884	39 265	51,7	13 382
Maisons exceptionnelles	2	0,0	3	4	25,3	1
Dépendances isolées	1 475	7,6	380	563	47,9	182
Total	19 487	100,0	38 749	67 024	73,0	28 275

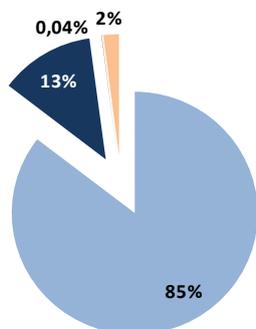
Commentaires : tous sous-groupes confondus, les valeurs locatives des logements sociaux augmentent beaucoup moins que les logements du parc privé, puisqu'elles augmentent de 73% (contre 162,4 % pour les locaux appartenant au parc privé). En scénario 1, l'évolution constatée pour les logements sociaux était de 131 %.

L'augmentation des valeurs locatives des appartements (+ 51,7 %) est inférieure à celle relevée pour les maisons (+ 117,9%), ce qui suit la même tendance que pour les logements du parc privé. Ces augmentations de VL représentent en valeur absolue une augmentation moyenne de 2 486 € pour les maisons (contre 3 371 € en scénario 1) et 1 107 € pour les appartements (contre 2 513 € en scénario 1).

A l'identique de ce qui est indiqué pour les locaux appartenant au parc privé, les résultats concernant les dépendances et les maisons exceptionnelles ne sont pas détaillés.

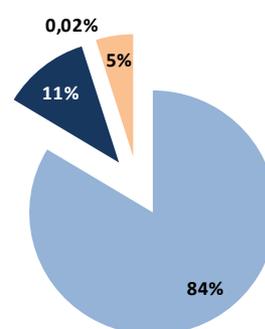
- **répartition des VL avant et après la révision pour les locaux appartenant au parc privé**

Répartition des VL avant réforme par sous-groupe



■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

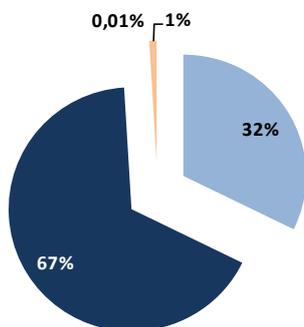
Répartition des VL après réforme par sous-groupe



■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

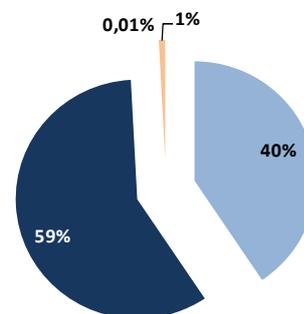
- **répartition des VL avant et après la révision pour les logements sociaux**

Répartition des VL avant réforme par sous-groupe



■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

Répartition des VL après réforme par sous-groupe



■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

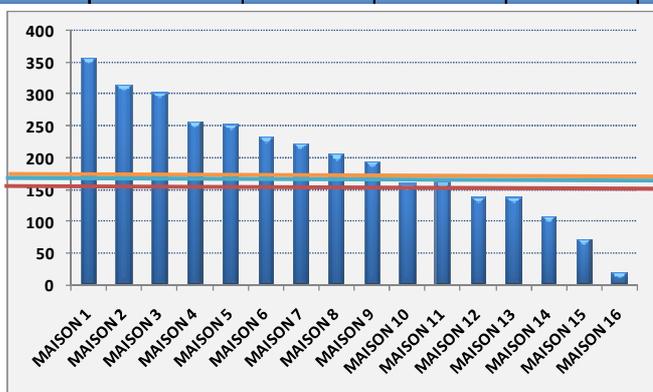
Commentaires : si les appartements restent prépondérants, l'augmentation importante des VL du sous-groupe des maisons (en comparaison avec le sous-groupe des appartements) impacte de manière sensible la proportion contributive de chaque sous-groupe. On constate ainsi un rééquilibrage entre les 2 sous-groupe (8 points de moins pour les appartements au profit des maisons). Cela reste sensiblement conforme aux proportions représentant chaque sous-groupe en nombre de locaux.

B - Présentation par catégorie de locaux

- **Présentation par catégorie des locaux appartenant au parc privé (pour mémoire)**

-Sous-groupe des maisons

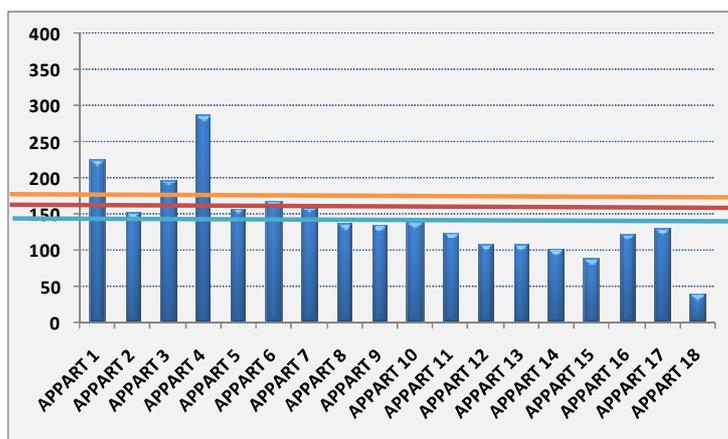
Maisons	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	5 462	3,2	4 702	21 463	356,4	16 761
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	6 348	3,7	6 654	27 643	315,4	20 989
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	5 725	3,4	7 071	28 416	301,9	21 345
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	7 710	4,5	11 526	41 022	255,9	29 496
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	4 184	2,4	6 710	23 543	250,9	16 833
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	4 938	2,9	8 487	28 205	232,3	19 718
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	5 318	3,1	9 823	31 754	223,3	21 931
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	10 783	6,3	21 230	65 000	206,2	43 770
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	10 535	6,2	22 049	64 915	194,4	42 866
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	10 357	6,1	23 610	61 182	159,1	37 572
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	9 732	5,7	23 612	61 431	160,2	37 818
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	8 189	4,8	20 889	49 630	137,6	28 741
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	15 135	8,8	42 204	100 125	137,2	57 921
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	8 929	5,2	28 094	58 290	107,5	30 196
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	7 670	4,5	27 966	48 373	73,0	20 408
MAISON 16	250 m ² et plus	4 393	2,6	22 550	27 191	20,6	4 641
TOTAL		125 408	73,3	287 178	738 183	157,1	451 006



Légende : en rouge : augmentation moyenne des VL sur l'ensemble des 5 départements ; en orange : augmentation moyenne des VL sur le département ; en turquoise : augmentation moyenne des VL pour le sous-groupe dans le département.

-Sous-groupe des appartements

Appartements	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	588	0,3	493	1 604	225,0	1 110
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	1 110	0,7	1 416	3 567	151,9	2 151
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	1 378	0,8	1 692	5 015	196,4	3 323
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	1 285	0,8	1 494	5 770	286,3	4 277
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	2 151	1,3	2 824	7 252	156,8	4 428
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	1 544	0,9	2 139	5 728	167,8	3 589
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	1 437	0,8	2 102	5 470	160,2	3 368
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	1 756	1,0	2 973	7 022	136,2	4 049
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	2 921	1,7	5 376	12 602	134,4	7 225
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	2 857	1,7	5 917	14 088	138,1	8 171
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	2 108	1,2	4 855	10 861	123,7	6 006
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	1 440	0,8	3 648	7 594	108,2	3 946
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	807	0,5	2 098	4 349	107,2	2 250
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	521	0,3	1 476	2 975	101,6	1 499
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	275	0,2	791	1 484	87,5	692
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	445	0,3	1 322	2 933	121,8	1 611
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	236	0,1	786	1 802	129,2	1 016
APPART 18	200 m ² et plus	127	0,1	627	869	38,5	242
TOTAL		22 986	13,4	42 031	100 983	140,3	58 952

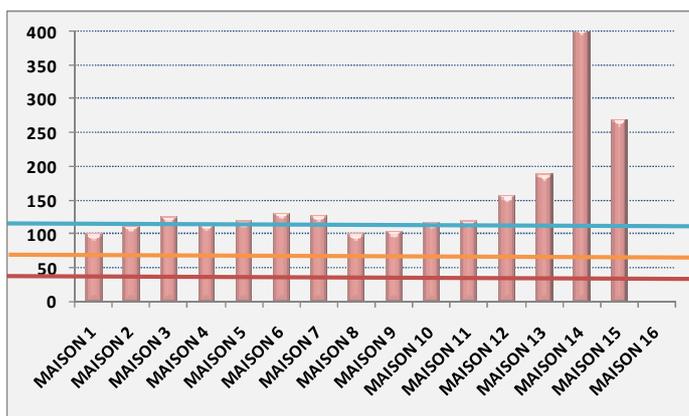


Légende : en rouge : augmentation moyenne des VL sur l'ensemble des 5 départements ; en orange : augmentation moyenne des VL sur le département ; en turquoise : augmentation moyenne des VL pour le sous-groupe dans le département.

- **Présentation par catégorie des logements sociaux**

-Sous-groupe des maisons

Maisons	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	148	0,8	189	379	100,5	190
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	489	2,5	779	1 655	112,5	876
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	685	3,5	1 238	2 798	126,1	1560
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	1 604	8,2	3 196	6 828	113,7	3633
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	793	4,1	1 720	3 749	117,9	2028
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	806	4,1	1 787	4 154	132,5	2367
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	480	2,5	1 148	2 598	126,3	1450
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	571	2,9	1 493	2 975	99,3	1483
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	187	1,0	542	1 102	103,5	561
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	55	0,3	149	323	116,3	174
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	53	0,3	133	292	118,9	158
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	18	0,1	39	99	155,9	60
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	19	0,1	45	130	188,9	85
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	7	0,0	14	73	404,6	59
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	3	0,0	10	36	269,4	27
MAISON 16	250 m ² et plus						
TOTAL		5 918	30,4	12 482	27 192	117,9	14710



Légende : en rouge : augmentation moyenne des VL sur l'ensemble des 5 départements ; en orange : augmentation moyenne des VL sur le département ; en turquoise : augmentation moyenne des VL pour le sous-groupe dans le département.

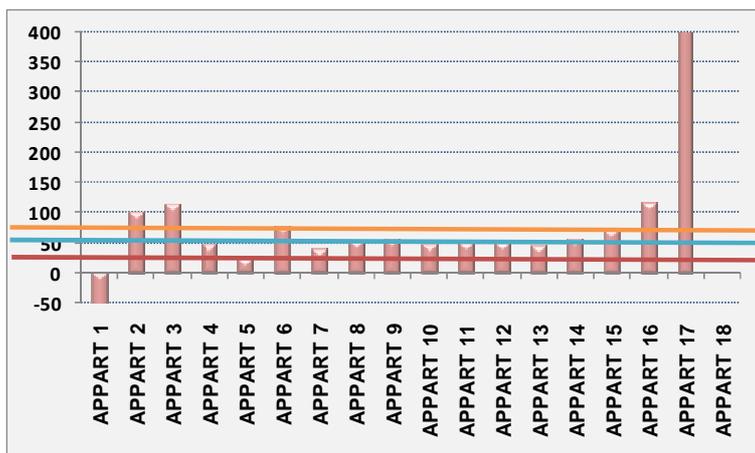
Commentaires : les valeurs locatives moyennes de toutes les catégories du **sous-groupe MAISONS** augmentent par rapport aux valeurs locatives 70. L'augmentation moyenne, toutes catégories confondues, est de 117,9 % ce qui correspond à une augmentation en montant de 2 486 € (contre 3 371 € pour les locaux du parc privé).

L'augmentation la plus forte en pourcentage est de 404,6 % (soit une augmentation en montant de 8 380 €), et correspond aux maisons de surface comprise entre 175 et 199 m², tandis que l'augmentation la plus faible en pourcentage est de 99,3% (soit une augmentation de 2597€) qui correspond aux maisons de surface comprise entre 100 et 109 m².

On notera le fait que dans ce département, conformément à ce qui avait été déjà identifié lors de la détermination des nouveaux paramètres d'évaluation, le panel des logements sociaux se raréfie au niveau de certaines catégories (notamment maisons de plus de 140 m²).

-Sous-groupe des appartements

Appartements	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	3	0,0	5	1	-80,5	-4
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	155	0,8	155	312	101,8	158
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	88	0,5	101	214	113,0	114
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	187	1,0	267	397	48,6	130
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	336	1,7	497	625	25,8	128
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	270	1,4	373	666	78,4	293
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	438	2,3	713	1 000	40,3	287
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	1 257	6,5	2 238	3 467	55,0	1230
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	2 680	13,8	5 204	8 194	57,5	2990
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	3 659	18,8	8 316	12 279	47,7	3962
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	1 782	9,1	4 493	6 774	50,8	2281
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	797	4,1	2 163	3 248	50,2	1085
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	346	1,8	1 084	1 594	47,1	511
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	66	0,3	193	301	56,4	109
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	12	0,1	41	70	72,5	29
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	10	0,1	30	64	115,6	35
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	6	0,0	11	57	410,1	46
APPART 18	200 m ² et plus						
TOTAL		12 092	62,1	25 884	39 265	51,7	13382



Légende : en rouge : augmentation moyenne des VL sur l'ensemble des 5 départements ; en orange : augmentation moyenne des VL sur le département ; en turquoise : augmentation moyenne des VL pour le sous-groupe dans le département.

Commentaires : les valeurs locatives moyennes de toutes les catégories du **sous-groupe APPARTEMENTS** augmentent par rapport aux valeurs locatives 70. L'augmentation moyenne, toutes catégories confondues, est de 51,7% (contre 140,3 % pour les locaux du parc privé), ce qui représente une augmentation moyenne en montant de 1107 €.

L'augmentation moyenne recouvre une évolution allant de -80,5 % (contre 38,5 % pour les locaux du parc privé) pour l'augmentation la plus faible jusqu'à 410,1 % (contre 225 % pour les locaux appartenant au parc privé) pour la plus élevée. Les augmentations de VL se situent en valeur absolue entre - 1 444 et 7 603 €.

Une seule catégorie présente une baisse de sa valeur locative (- 80,5 %), ce qui représente une baisse moyenne en montant de - 1 444 €. Il s'agit des appartements de petite surface (inférieure à 15m²).

La catégorie enregistrant une forte hausse (410,1 %) correspond aux appartements de grande surface (supérieure à 250 m²), toutefois des erreurs déclaratives viennent vraisemblablement biaiser le constat qui porte uniquement sur 6 locaux.

Les variations des valeurs locatives à PARIS

A – Présentation par sous-groupe de locaux (appartements, maisons, dépendances, maisons exceptionnelles)

- présentation par sous-groupe des locaux appartenant au parc privé

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
Maisons	7 607	0,4	99 865	269 503	169,9	169 638
Appartements	1 254 394	67,9	7 765 835	17 080 703	120,0	9 314 868
Maisons exceptionnelles	646	0,0	3 717	10 440	180,9	6 723
Dépendances isolées	584 366	31,6	590 706	2 202 877	272,9	1 612 171
Total	1 847 013	100,0	8 460 123	19 563 522	131,2	11 103 399

- **présentation par sous groupe des logements sociaux**

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
Maisons	109	0,1	751	762	1,5	11
Appartements	142 464	91,0	951 619	710 792	-25,3	-240 827
Maisons exceptionnelles	37	0,0	370	75	-79,8	-296
Dépendances isolées	13 920	8,9	13 665	14 459	5,8	794
Total	156 530	100,0	966 405	726 088	-24,9	-240 317

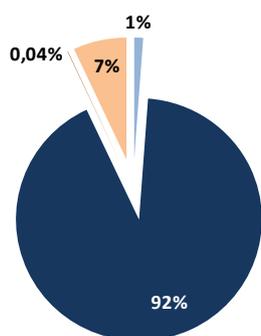
Commentaires : tous sous-groupes confondus, les valeurs locatives des logements sociaux baissent de 24,9% c'est-à-dire en montant de - 1 535 € (contre 131,2 % soit 6 012 € pour les locaux appartenant au parc privé).

En scénario 1, l'évolution constatée pour les logements sociaux était de 83 %.

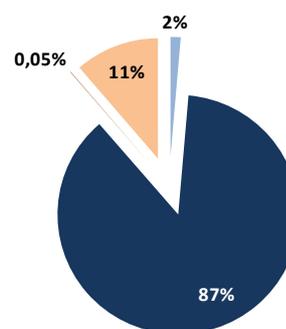
A Paris, s'agissant des logements sociaux, les valeurs locatives des appartements baissent (-25,3 % correspondant en montant à - 1 690 €), sachant que ce sous-groupe est largement prépondérant en nombre de locaux (91 % du parc social).

- **répartition des VL avant et après la révision pour les locaux appartenant au parc privé**

Répartition des VL avant réforme par sous-groupe



Répartition des VL après réforme par sous-groupe

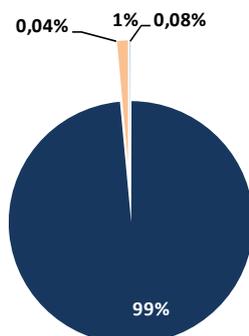


■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

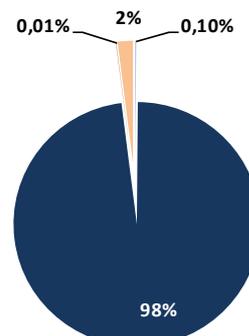
■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

- répartition des VL avant et après la révision pour les logements sociaux

Répartition des VL avant réforme par sous-groupe



Répartition des VL après réforme par sous-groupe



■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

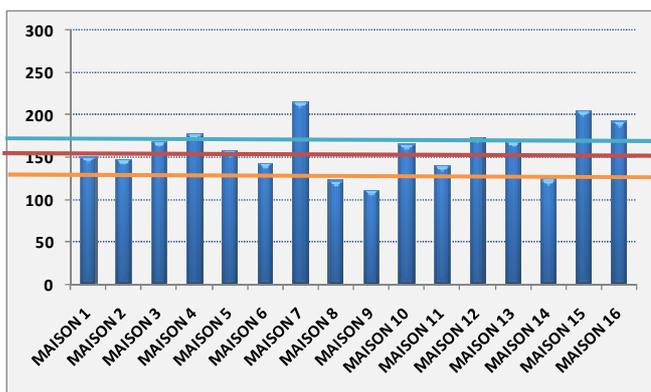
Commentaires : la proportion contributive des sous-groupes avant et après la réforme est quasi inchangée vu les faibles variations de VL que cela soit pour le sous groupe des maisons ou celui des appartements.

B - Présentation par catégorie de locaux

- Présentation par catégorie des locaux appartenant au parc privé (pour mémoire)

-Sous-groupe des maisons

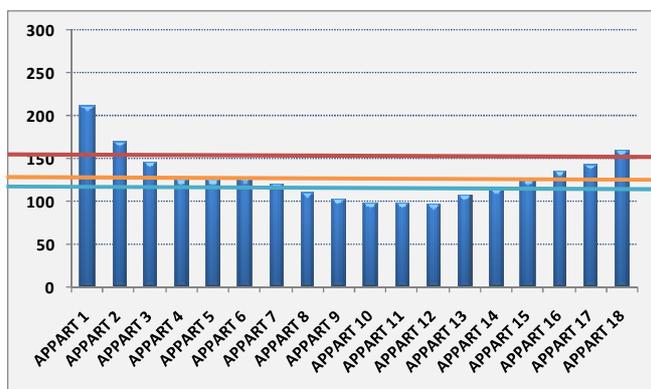
Maisons	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	1 550	0,1	5 849	14 650	150,5	8 801
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	477	0,0	2 816	6 998	148,5	4 181
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	352	0,0	2 445	6 561	168,4	4 116
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	374	0,0	3 072	8 520	177,3	5 448
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	213	0,0	1 823	4 686	157,1	2 863
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	218	0,0	1 983	4 830	143,5	2 847
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	191	0,0	1 776	5 609	215,8	3 833
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	399	0,0	4 159	9 246	122,3	5 088
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	391	0,0	4 337	9 138	110,7	4 801
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	395	0,0	4 580	12 136	165,0	7 556
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	317	0,0	4 056	9 745	140,3	5 689
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	309	0,0	4 266	11 621	172,4	7 355
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	594	0,0	9 020	24 136	167,6	15 116
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	427	0,0	7 098	15 901	124,0	8 804
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	516	0,0	10 639	32 410	204,6	21 771
MAISON 16	250 m ² et plus	884	0,1	31 946	93 316	192,1	61 369
TOTAL		7 607	0,4	99 865	269 503	169,9	169 638



Légende : en rouge : augmentation moyenne des VL sur l'ensemble des 5 départements ; en orange : augmentation moyenne des VL sur le département ; en turquoise : augmentation moyenne des VL pour le sous-groupe dans le département.

-Sous-groupe des appartements

Appartements	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	77 318	4,2	122 983	383 937	212,2	260 954
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	79 820	4,3	198 176	533 238	169,1	335 062
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	85 964	4,7	260 062	640 618	146,3	380 556
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	100 972	5,5	358 742	810 623	126,0	451 881
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	108 751	5,9	428 876	968 389	125,8	539 513
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	92 006	5,0	394 044	898 598	128,1	504 554
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	84 343	4,6	406 787	897 748	120,7	490 961
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	75 715	4,1	412 732	869 099	110,6	456 367
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	133 689	7,2	826 582	1 675 240	102,7	848 658
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	97 804	5,3	704 143	1 392 261	97,7	688 118
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	79 011	4,3	647 895	1 284 604	98,3	636 709
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	61 022	3,3	561 799	1 100 984	96,0	539 185
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	45 269	2,5	463 911	961 363	107,2	497 453
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	32 463	1,8	366 727	789 998	115,4	423 271
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	23 147	1,3	285 681	643 004	125,1	357 324
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	39 393	2,1	558 420	1 309 273	134,5	750 853
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	24 314	1,3	430 447	1 047 743	143,4	617 296
APPART 18	200 m ² et plus	13 393	0,7	337 827	873 981	158,7	536 154
TOTAL		1 254 394	67,9	7 765 835	17 080 703	120,0	9 314 868

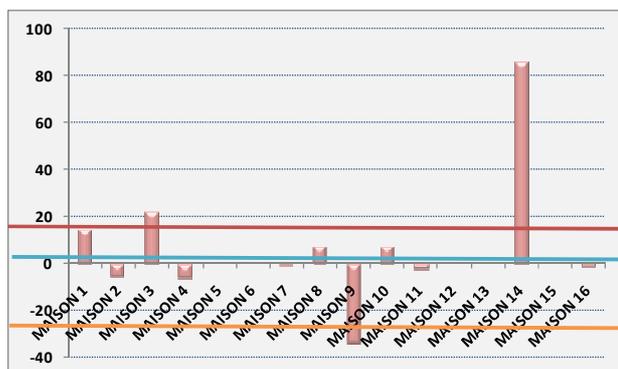


Légende : en rouge : augmentation moyenne des VL sur l'ensemble des 5 départements ; en orange : augmentation moyenne des VL sur le département ; en turquoise : augmentation moyenne des VL pour le sous-groupe dans le département.

- **Présentation par catégorie des logements sociaux**

-Sous-groupe des maisons

Maisons	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	46	0,0	144	165	14,5	21
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	23	0,0	112	105	-5,8	-6
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	4	0,0	22	27	22,1	5
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	2	0,0	14	14	-6,3	-1
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²						
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²						
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	2	0,0	23	23	0,0	0
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	15	0,0	170	182	7,4	13
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	6	0,0	77	51	-33,8	-26
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	2	0,0	28	30	7,4	2
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	7	0,0	95	92	-2,6	-2
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²						
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²						
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	1	0,0	9	16	85,9	7
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²						
MAISON 16	250 m ² et plus	1	0,0	57	57	-1,1	-1
TOTAL		109	0,1	751	762	1,5	11



Légende : en rouge : augmentation moyenne des VL sur l'ensemble des 5 départements ; en orange : augmentation moyenne des VL sur le département ; en turquoise : augmentation moyenne des VL pour le sous-groupe dans le département.

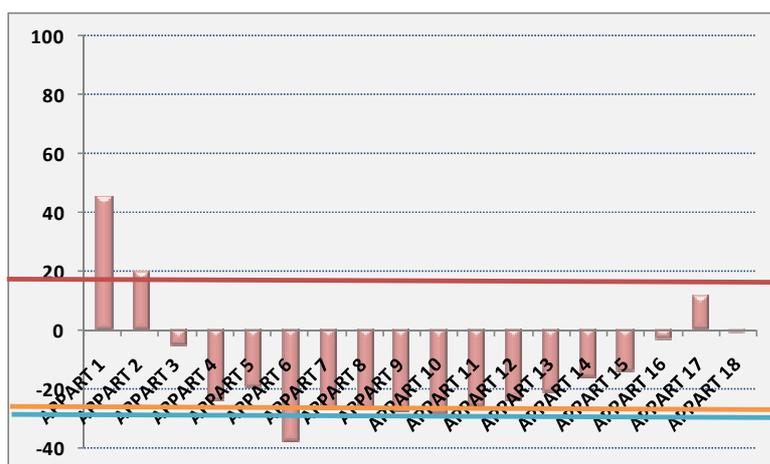
Commentaires : les logements sociaux de type **MAISONS** sont très peu représentés sur le sol parisien. L'étude des variations de leurs valeurs locatives est donc relativement peu éclairante.

A ce stade, toutes catégories confondues (sachant que seules 11 catégories sont représentées dans ce sous-groupe, dont certaines catégories par un seul local), on constate une augmentation des valeurs locatives de 1,5 % (contre 169,9 % pour les locaux du parc privé), ce qui signifie une variation en montant de 102 €.

Les caractéristiques de ce sous-groupe au sein des logements sociaux, sur le territoire parisien, doit impliquer une grande prudence quant à l'appréhension des résultats.

-Sous-groupe des appartements

Appartements	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	1 231	0,8	2 776	4 024	45,0	1 248
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	2 141	1,4	6 084	7 284	19,7	1 200
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	2 894	1,9	9 802	9 284	-5,3	-518
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	6 227	4,0	25 449	19 481	-23,5	-5 968
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	8 604	5,5	38 969	31 442	-19,3	-7 527
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	13 143	8,4	71 000	44 179	-37,8	-26 821
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	9 824	6,3	52 054	38 068	-26,9	-13 986
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	12 644	8,1	74 430	54 711	-26,5	-19 719
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	24 867	15,9	158 234	115 145	-27,2	-43 089
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	24 039	15,4	177 502	127 287	-28,3	-50 215
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	15 737	10,1	130 215	96 576	-25,8	-33 639
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	11 690	7,5	107 088	81 673	-23,7	-25 415
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	5 074	3,2	50 005	39 645	-20,7	-10 360
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	2 532	1,6	27 052	22 644	-16,3	-4 408
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	962	0,6	10 961	9 424	-14,0	-1 537
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	692	0,4	8 187	7 932	-3,1	-255
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	147	0,1	1 618	1 801	11,3	183
APPART 18	200 m ² et plus	16	0,0	194	192	-1,1	-2
TOTAL		142 464	91,0	951 619	710 792	-25,3	-240 827



Légende : en rouge : augmentation moyenne des VL sur l'ensemble des 5 départements ; en orange : augmentation moyenne des VL sur le département ; en turquoise : augmentation moyenne des VL pour le sous-groupe dans le département.

Commentaires : les valeurs locatives moyennes de la quasi-totalité des catégories du **sous-groupe APPARTEMENTS** baissent par rapport aux valeurs locatives 70. L'augmentation moyenne, toutes catégories confondues, est de - 25,3 % (contre + 120 % pour les locaux du parc privé), soit en montant une évolution de - 1 690 €.

Ce scénario induit ainsi un impact très différent sur les appartements du parc privé par rapport aux appartements du parc social, qui au vu des volumes de logements concernés présagerait des conséquences de l'entrée en vigueur de la RVLLH très bouleversantes quant aux équilibres contributifs entre logements du parc privé et du parc social (cf. chapitre 3).

Seules 2 catégories (notamment les appartements de moins de 19m²) augmentent dans des proportions faibles (entre 19,7 et 45 %) y compris en valeur absolue (moins de 1 €).

Les plus fortes baisses correspondent à des diminutions de VL de l'ordre de 2 000 €.

Les variations des valeurs locatives en VAL-DE-MARNE

A – Présentation par sous-groupe de locaux (appartements, maisons, dépendances, maisons exceptionnelles)

- présentation par sous-groupe des locaux appartenant au parc privé

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
Maisons	130 934	15,5	920 909	2 192 741	138,1	1 271 832
Appartements	395 249	46,7	1 752 668	3 699 821	111,1	1 947 153
Maisons exceptionnelles	95	0,0	270	639	136,8	369
Dépendances isolées	320 618	37,9	176 335	812 415	360,7	636 080
Total	846 896	100,0	2 850 182	6 705 616	135,3	3 855 435

- présentation par sous-groupe des logements sociaux

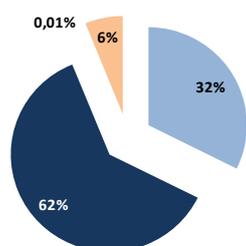
Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
Maisons	1 290	1,0	6 460	8 585	32,9	2 125
Appartements	108 794	87,0	471 391	506 591	7,5	35 200
Maisons exceptionnelles	2	0,0	7	17	158,0	11
Dépendances isolées	14 922	11,9	8 663	11 786	36,1	3 123
Total	125 008	100,0	486 521	526 979	8,3	40 458

Commentaires : tous sous-groupes confondus, les valeurs locatives des logements sociaux augmentent de 8,3 % (contre 135,3 % pour les locaux appartenant au parc privé).

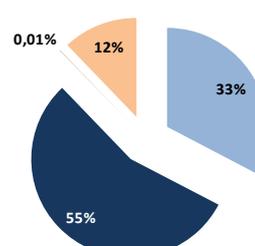
En scénario 1, l'évolution constatée pour les logements sociaux était de 121 %. Ainsi le contraste entre les 2 scénarii est très marqué. L'augmentation des valeurs locatives des appartements (+7,5 %), correspondant en montant à 324 €, est inférieure à celle des maisons (+ 32,9% correspondant à 1 647 €).

- répartition des VL avant et après la révision pour les locaux appartenant au parc privé

Répartition des VL avant réforme par sous-groupe



Répartition des VL après réforme par sous-groupe

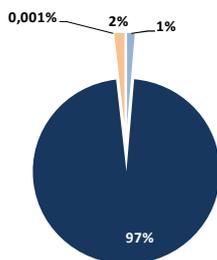


■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

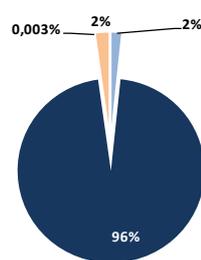
■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

- répartition des VL avant et après la révision pour les logements sociaux

Répartition des VL avant réforme par sous-groupe



Répartition des VL après réforme par sous-groupe



■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

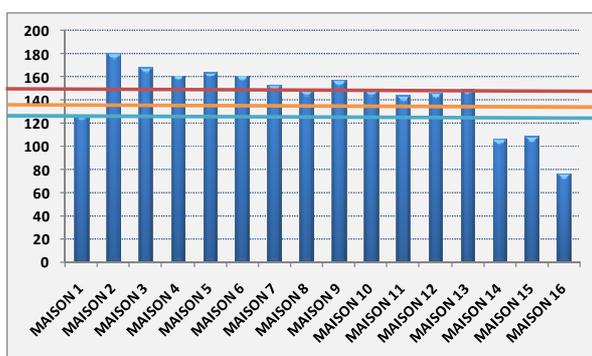
Commentaires : la répartition des VL avant et après réforme est quasiment identique compte tenu des faibles variations de VL des sous-groupes de locaux d'habitation.

B - Présentation par catégorie de locaux

- Présentation par catégorie des locaux appartenant au parc privé (pour mémoire)

-Sous-groupe des maisons

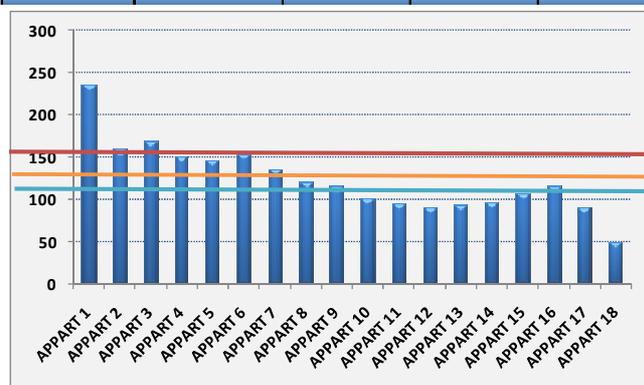
Maisons	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	7 948	0,9	26 739	60 779	127,3	34 040
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	6 781	0,8	24 253	67 801	179,6	43 548
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	6 143	0,7	24 842	66 658	168,3	41 816
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	8 356	1,0	38 300	99 822	160,6	61 522
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	4 897	0,6	23 693	62 430	163,5	38 737
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	5 244	0,6	26 747	69 701	160,6	42 954
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	5 649	0,7	30 354	76 578	152,3	46 223
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	11 641	1,4	67 563	167 865	148,5	100 302
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	10 915	1,3	69 334	177 791	156,4	108 457
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	10 465	1,2	72 447	179 703	148,1	107 256
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	9 496	1,1	71 179	173 192	143,3	102 013
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	8 308	1,0	66 955	164 491	145,7	97 536
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	15 541	1,8	140 079	349 048	149,2	208 969
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	9 037	1,1	94 371	194 049	105,6	99 678
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	7 391	0,9	91 335	189 627	107,6	98 292
MAISON 16	250 m ² et plus	3 122	0,4	52 719	93 206	76,8	40 488
TOTAL		130 934	15,5	920 909	2 192 741	138,1	1 271 832



Légende : en rouge : augmentation moyenne des VL sur l'ensemble des 5 départements ; en orange : augmentation moyenne des VL sur le département ; en turquoise : augmentation moyenne des VL pour le sous-groupe dans le département.

-Sous-groupe des appartements

Appartements	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	6 884	0,8	9 847	33 076	235,9	23 229
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	13 604	1,6	28 215	72 929	158,5	44 714
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	15 215	1,8	34 564	92 444	167,5	57 879
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	19 275	2,3	50 176	126 153	151,4	75 978
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	24 833	2,9	70 129	172 347	145,8	102 218
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	21 847	2,6	65 270	165 480	153,5	100 210
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	25 698	3,0	86 755	203 759	134,9	117 005
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	28 045	3,3	105 692	232 814	120,3	127 122
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	55 756	6,6	232 583	500 248	115,1	267 665
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	63 475	7,5	305 808	613 593	100,7	307 786
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	49 245	5,8	266 035	517 363	94,5	251 328
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	33 452	4,0	201 273	382 853	90,2	181 580
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	17 069	2,0	117 372	226 269	92,8	108 897
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	9 261	1,1	70 149	138 079	96,8	67 930
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	4 564	0,5	38 102	78 594	106,3	40 492
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	5 018	0,6	47 414	101 889	114,9	54 475
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	1 586	0,2	17 974	34 039	89,4	16 065
APPART 18	200 m ² et plus	422	0,1	5 310	7 891	48,6	2 582
TOTAL		395 249	46,7	1 752 668	3 699 821	111,1	1 947 153

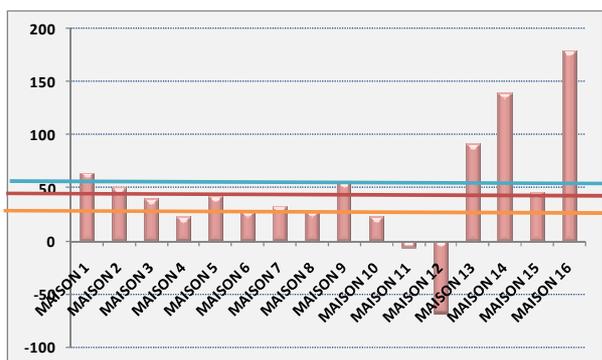


Légende : en rouge : augmentation moyenne des VL sur l'ensemble des 5 départements ; en orange : augmentation moyenne des VL sur le département ; en turquoise : augmentation moyenne des VL pour le sous-groupe dans le département.

• Présentation par catégorie des logements sociaux

- Sous-groupe des maisons

Maisons	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	93	0,1	248	405	63,5	157
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	165	0,1	525	789	50,1	263
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	198	0,2	761	1 063	39,7	302
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	298	0,2	1 649	2 006	21,7	357
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	123	0,1	668	945	41,5	277
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	79	0,1	497	630	26,9	133
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	126	0,1	779	1 029	32,0	249
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	97	0,1	587	745	26,8	157
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	39	0,0	254	394	55,1	140
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	28	0,0	179	220	22,6	40
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	9	0,0	57	53	-7,0	-4
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	15	0,0	110	36	-67,1	-74
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	12	0,0	90	172	91,0	82
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	1	0,0	6	15	139,2	8
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	6	0,0	42	61	45,8	19
MAISON 16	250 m ² et plus	1	0,0	8	23	179,3	15
TOTAL		1 290	1,0	6 460	8 585	32,9	2 125



Commentaires : toutes catégories confondues, on constate une augmentation des valeurs locatives de 32,9% (contre 138,1 % pour les locaux du parc privé), qui correspond à un montant de 1 647 €.

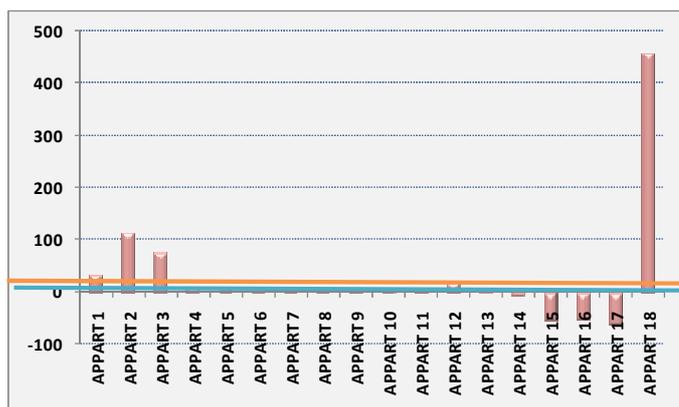
L'augmentation moyenne recouvre une évolution allant de - 67,1 % (contre + 76,8 % pour les locaux du parc privé) pour l'augmentation la plus faible correspondant en montant à - 4 912 €, jusqu'à 179,3 % (contre 179,6 % pour les locaux du parc privé) correspondant en montant à 14 830 € pour l'augmentation la plus élevée.

Certaines catégories de locaux sont toutefois très peu représentées (1 seul local pour deux catégories, et moins de 10 locaux pour deux catégories).

Les catégories les plus représentées en nombre de locaux, qui sont les maisons présentant des surfaces de moins de 100m², enregistrent des augmentations comprises entre 21,7% (soit une augmentation de 1 199 €) et 63,5% (soit une augmentation de 1 694 €).

-Sous-groupe des appartements

Appartements	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	1 686	1,4	4 924	6 637	34,8	1 713
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	1 156	0,9	2 405	5 141	113,8	2 736
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	1 802	1,4	3 796	6 654	75,3	2 858
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	1 777	1,4	4 916	5 429	10,4	513
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	2 889	2,3	8 978	9 985	11,2	1 007
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	4 087	3,3	12 624	13 100	3,8	477
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	5 448	4,4	18 409	19 420	5,5	1 011
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	7 884	6,3	29 778	31 816	6,9	2 038
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	18 279	14,6	72 733	77 638	6,7	4 905
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	21 986	17,6	101 447	104 754	3,3	3 307
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	15 856	12,7	79 673	86 556	8,6	6 884
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	17 503	14,0	81 000	97 190	20,0	16 190
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	4 132	3,3	23 931	24 048	0,5	117
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	1 987	1,6	12 300	11 594	-5,8	-707
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	1 289	1,0	7 764	3 431	-55,8	-4 332
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	941	0,8	6 080	2 863	-52,9	-3 218
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	89	0,1	616	231	-62,5	-385
APPART 18	200 m ² et plus	3	0,0	19	104	455,8	85
TOTAL		108 794	87,0	471 391	506 591	7,5	35 200



Légende : en rouge : augmentation moyenne des VL sur l'ensemble des 5 départements ; en orange : augmentation moyenne des VL sur le département ; en turquoise : augmentation moyenne des VL pour le sous-groupe dans le département.

Commentaires : les valeurs locatives moyennes de toutes les catégories du **sous-groupe APPARTEMENTS** augmentent par rapport aux valeurs locatives 70. Cette augmentation moyenne, toutes catégories confondues, est très faible : 7,5% ce qui correspond à ne quasiment pas modifier les VL (contre 111,1 % pour les locaux du parc privé).

L'augmentation moyenne recouvre des évolutions allant de – 62,5 % (contre + 48,6 % pour les locaux du parc privé), correspondant en montant à – 4 322 €, jusqu'à + 455,8 % (contre 235,9 % pour les locaux du parc privé) correspondant en montant à 28 491 €. Toutefois, comme en scénario 1 les résultats sur la catégorie à forte variation sont à prendre avec grande prudence (3 locaux seulement).

Comme pour Paris, ce scénario induit un impact très différent sur les appartements du parc privé par rapport aux appartements du parc social, qui au vu des volumes de logements concernés présagerait des conséquences de l'entrée en vigueur de la RVLLH très bouleversantes quant aux équilibres contributifs (cf. chapitre 3).

SYNTHESE DES RESULTATS PRESENTES PAR DEPARTEMENTS D'EXPERIMENTATION – scénario 2

Assez logiquement, en fonction de leurs caractéristiques variées notamment en matière d'habitat, les résultats observés sur chaque département confirment ou infirment certaines observations réalisées sur les résultats globalisés sur l'ensemble des 5 départements.

En ce qui concerne le département de Charente-Maritime (département combinant ruralité et caractéristiques touristiques) :

Les valeurs locatives des logements sociaux augmentent beaucoup moins dans ce scénario que les logements du parc privé puisqu'elles augmentent à hauteur de 61,9 % (contre 152,5 % pour les locaux appartenant au parc privé), et beaucoup moins qu'en scénario 1 où l'évolution constatée était de 150,8 %.

Les maisons enregistrent une augmentation moyenne de 89,3 %, alors que les VL des appartements augmentent de 51,9 %.

En ce qui concerne le département du Nord (département mixte, à la fois urbain et rural) :

Les valeurs locatives des logements sociaux augmentent beaucoup moins dans ce scénario que les logements du parc privé puisqu'elles augmentent à hauteur de 139,9 % (contre 239,8 % pour les locaux appartenant au parc privé), et beaucoup moins qu'en scénario 1 où l'évolution constatée était de 258,7 %.

Les maisons enregistrent une augmentation moyenne de 166,8 %, alors que les VL des appartements augmentent de 125,8 %.

En ce qui concerne le département de l'Orne (département fortement rural) :

Les valeurs locatives des logements sociaux augmentent beaucoup moins dans ce scénario que les logements du parc privé puisqu'elles augmentent à hauteur de 73 % (contre 162,4 % pour les locaux appartenant au parc privé), et moins qu'en scénario 1 où l'évolution constatée était de 131 %.

Les maisons enregistrent une augmentation moyenne de 117,9 %, alors que les VL des appartements augmentent de 51,7 %.

En ce qui concerne PARIS (département fortement urbain et à très forte densité de locaux, essentiellement des appartements) :

Les valeurs locatives des logements sociaux baissent, à hauteur de - 24,9 % (contre une hausse de 131,2 % pour les locaux appartenant au parc privé), et une augmentation en scénario 1 de 83 %.

Les maisons enregistrent une augmentation moyenne négligeable de 1,5 %, alors que les VL des appartements baissent de - 25,3 %.

En ce qui concerne le Val-de-Marne (département périurbain) :

Les valeurs locatives des logements sociaux augmentent de manière très légère, à savoir 8,3 % (contre une hausse de 135,3 % pour les locaux appartenant au parc privé), et une augmentation en scénario 1 de 121 %.

Les maisons enregistrent une augmentation moyenne de 32,9 %, alors que les VL des appartements augmentent de manière négligeable de 7,5 %.

Dans les zones urbaines (Paris et Val-de-Marne), ce scénario induit un impact très différent sur les appartements du parc privé par rapport à ceux du parc social. Or ce sous-groupe des appartements est en volume largement prépondérant dans ces zones urbaines. Ainsi ce scénario, comme on le verra dans le chapitre 3, aurait des conséquences très lourdes quant à une modification de la proportion contributive des logements du secteur privé par rapport à ceux du secteur social.

CHAPITRE 2 – Les impacts « *théoriques* » des nouveaux paramètres d'évaluation des locaux d'habitation – HYPOTHESE 1

La révision des valeurs locatives des locaux d'habitation est indissociable de celle des locaux professionnels.

Ce chapitre présente les impacts « **théoriques** » de la révision dans son ensemble, puisqu'il s'agit bien de prendre en compte les valeurs locatives révisées des locaux d'habitation ainsi que les valeurs locatives révisées des locaux professionnels (c'est-à-dire les valeurs locatives révisées brutes sans neutralisation et sans planchonnement), mais de leur appliquer un **taux d'imposition inchangé** par rapport à celui qui s'applique aujourd'hui sur ces mêmes locaux évalués en système 70.

Cette présentation permet de disposer des nouveaux équilibres dans le cadre du changement de méthode d'évaluation. Mais, dans les faits, l'année d'intégration des valeurs locatives révisées des locaux d'habitation, les taux d'imposition devraient être modifiés (« rebasés ») de manière à tenir compte des augmentations de valeurs locatives révisées et à maintenir au même niveau les ressources des collectivités territoriales conformément à ce qui est prévu par les textes. Les résultats dans le contexte d'application de ce rebasage font l'objet du chapitre suivant (voir **CHAPITRE 3**).

Par ailleurs, s'agissant des locaux professionnels, ce sont les données des simulations 2015 qui ont été utilisées (paramètres départementaux d'évaluation encore provisoires, locaux évalués par appréciation directe faiblement pris en compte, évaluations d'office non prises en compte, travaux de fiabilisation des services non pris en compte).

Enfin, ces résultats ne tiennent pas compte de nouveaux mécanismes atténuateurs qui pourraient être mis en place pour rendre soutenable la réforme (voir **Titre 4 Section 2**).

SECTION 1 – Présentation globale des impacts « *théoriques* » - HYPOTHESE 1 - sur les 5 départements

Il s'agit de présenter de manière agrégée pour les 5 départements les impacts de la réforme sur la cotisation « théorique », c'est-à-dire celle calculée avec les **taux d'imposition 2015 inchangés**.

Ces impacts sont présentés pour les deux scénarii : application d'une même version de sectorisation et grille tarifaire pour les logements du parc privé et pour les logements sociaux (**scénario 1**), et application de deux versions de sectorisations et grilles tarifaires distinctes pour les logements du parc privé et pour les logements sociaux (**scénario 2**).

SOUS-SECTION 1 - Impacts « théoriques » du scénario 1 – HYPOTHESE 1 - sur les 5 départements

A - Présentation des variations de cotisation

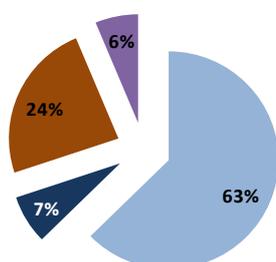
1 – présentation des variations de cotisations par sous-groupe

- présentation des variations par type de locaux

Nature du local	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Locaux d'habitation	5 159 619	94,1%	2 897 407	7 700 109	165,8%	4 802 702
- dont locaux du parc privé	4 637 070		2 598 077	6 926 908	166,6%	4 328 831
- dont locaux du parc social	522 549		299 330	773 201	158,3%	473 871
Locaux professionnels	302 286	5,5%	986 079	2 680 361	171,8%	1 694 282
Locaux industriels et au barème	23 202	0,4%	262 991	262 991	0,0%	0
Total	5 485 107	100,0%	4 146 477	10 643 461	156,7%	6 496 984

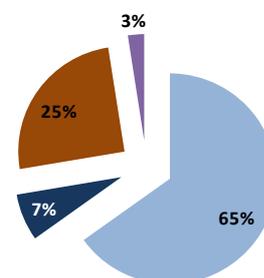
Commentaires : globalement, les évolutions de cotisation (à taux d'imposition 2015 inchangés et en prenant en compte les bases révisées brutes tant pour les locaux d'habitation que pour les locaux professionnels) sont relativement similaires entre les grands types de locaux : les augmentations moyennes de cotisation sont quasi identiques qu'il s'agisse des locaux d'habitation (+165,8%) ou des locaux professionnels (+ 171,8%). Les locaux industriels ou évalués au barème, dont les valeurs locatives ne changent pas, ne sont bien évidemment pas impactés en terme de cotisation.

Répartition des cotisations avant réforme par type de locaux



■ Locaux d'habitation du parc privé ■ Locaux d'habitation du parc social
■ Locaux professionnels ■ Locaux industriels et au barème

Répartition des cotisations après réforme par type de locaux



■ Locaux d'habitation du parc privé ■ Locaux d'habitation du parc social
■ Locaux professionnels ■ Locaux industriels et au barème

Commentaires : globalement, tous types de locaux confondus, les grands équilibres sont préservés avant et après la réforme. Les locaux d'habitation du parc social représentent la même proportion contributive en terme de cotisation (7%), et on constate une légère augmentation de la part représentée par les locaux professionnels (+1 point) et par les locaux d'habitation du parc privé (+2 points). Seuls les locaux industriels ou évalués au barème, non impactés par la réforme, voient leur proportion contributive baisser (- 50%) du fait de la stricte égalité de leurs cotisations avant et après réforme.

- pour les locaux d'habitation

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Maisons	1 394 854	25,4%	1 103 856	3 236 607	193,2%	2 132 751
- dont maisons du parc privé	1 316 712		1 066 605	3 105 627	191,2%	2 039 021
- dont maisons du parc social	78 142		37 250	130 980	251,6%	93 730
Appartements	2 440 188	44,5%	1 653 561	3 880 890	134,7%	2 227 328
- dont appartements du parc privé	2 039 531		1 395 650	3 249 441	132,8%	1 853 791
- dont appartements du parc social	400 657		257 912	631 449	144,8%	373 538
Maisons exceptionnelles	1 072	0,0%	701	2 121	202,4%	1 420
Dépendances isolées	1 323 505	24,1%	139 288	580 491	316,8%	441 202
Total	5 159 619	94,1%	2 897 407	7 700 109	165,8%	4 802 702

Commentaires : globalement les cotisations afférentes aux logements sociaux augmentent plus que celles des locaux appartenant au parc privé, ce qui est logique dans un scénario où les paramètres de détermination des valeurs locatives révisées sont ceux issus du parc privé quel que soit le type de logement.

En outre, quel que soit le type de logement (parc social ou appartenant au parc privé), les cotisations afférentes aux maisons augmentent plus (193,2%) que celles afférentes aux appartements (134,7%).

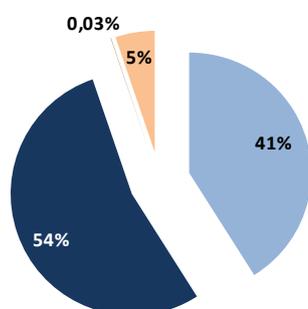
Les informations relatives aux maisons exceptionnelles et aux dépendances isolées sont sujettes à un nombre important d'anomalies (voir Titre 1), c'est pourquoi ils ne font pas l'objet de commentaires spécifiques.

En examinant plus en détail les résultats :

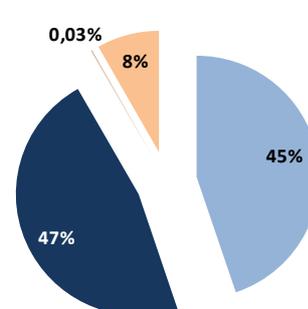
- ✓ pour les logements du parc privé

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Maisons	1 316 712	28,4	1 066 605	3 105 627	191,2	2 039 021
Appartements	2 039 531	44,0	1 395 650	3 249 441	132,8	1 853 791
Maisons exceptionnelles	1 021	0,0	657	2 027	208,6	1 370
Dépendances isolées	1 279 806	27,6	135 165	569 814	321,6	434 649
Total	4 637 070	100,0	2 598 077	6 926 908	166,6	4 328 831

Répartition des cotisations avant réforme par sous-groupe



Répartition des cotisations après réforme par sous-groupe



■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

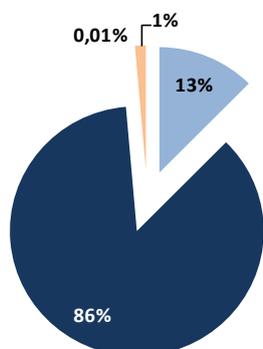
■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

Commentaires : la répartition des proportions contributives est modifiée de manière significative avant et après la réforme de la VL. La part de cotisation représentée par les appartements baisse nettement (- 7 points) tandis que celle des maisons augmente (de 4 points). La variation constatée sur les dépendances isolées (+ 3 points) n'est pas forcément significative compte tenu des anomalies constatées sur les déclarations.

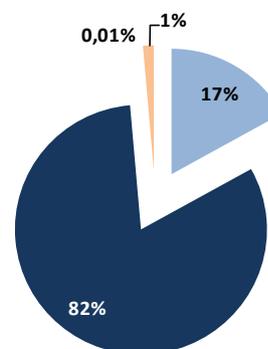
✓ pour les logements sociaux

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Maisons	78 142	15,0	37 250	130 980	251,6	93 730
Appartements	400 657	76,7	257 912	631 449	144,8	373 538
Maisons exceptionnelles	51	0,0	44	94	111,1	49
Dépendances isolées	43 699	8,4	4 123	10 677	158,9	6 554
Total	522 549	100,0	299 330	773 201	158,3	473 871

Répartition des cotisations avant réforme par sous-groupe



Répartition des cotisations après réforme par sous-groupe



■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

Commentaires : à l'image de ce qui est observé pour les logements appartenant au parc privé, la proportion contributive des différents types de locaux est modifiée de manière significative avant et après la réforme de la VL. La part de cotisation représentée par les appartements baisse (- 4 points), tandis que celle des maisons augmente (+ 4 points). La variation constatée sur les dépendances isolées est insignifiante pour les logements sociaux.

• pour les locaux professionnels

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Magasins - MAG	115 266	2,1	286 029	830 667	190,4	544 638
Bureaux - BUR	89 421	1,6	437 901	1 034 841	136,3	596 940
Lieux de dépôt - DEP	55 459	1,0	115 472	367 406	218,2	251 933
Ateliers - ATE	20 278	0,4	50 836	143 973	183,2	93 136
Hôtels - HOT	9 551	0,2	32 419	95 068	193,3	62 650
Établissements de spectacle - SPE	4 271	0,1	18 917	52 350	176,7	33 432
Établissements d'enseignement - ENS	2 745	0,1	15 677	52 695	236,1	37 018
Cliniques - CLI	4 749	0,1	22 687	90 405	298,5	67 718
Établissements industriels (hors U) - IND	546	0,0	6 142	12 958	111,0	6 816
Total	302 286	5,5	986 079	2 680 361	171,8	1 694 282

Commentaires : les cotisations ont été calculées sur la base des nouvelles valeurs locatives révisées brutes non neutralisées et non planchonnées puisque par hypothèse, la neutralisation des valeurs locatives des locaux professionnels prendra fin avec la généralisation de la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation. Le dispositif du planchonnement est de son côté prévu pour s'appliquer pendant 10 ans mais étant donné son lien étroit avec le coefficient de neutralisation, dans le cadre des présentes simulations il a semblé plus lisible et opportun de réaliser les projections en ne tenant pas compte de ce dispositif. Comparativement, les évolutions de cotisation des locaux professionnels suivent celles qui avaient été observées dans le cadre des simulations menées à l'été 2015 : les sous-groupes dont la cotisation augmente le plus sont les mêmes. En revanche, les variations en pourcentage sont beaucoup plus importantes du fait de l'absence de neutralisation.

A titre d'illustration, les sous-groupes de locaux dont les cotisations augmentent le plus sont les CLI (+ 298,5% contre + 37,3 % avec neutralisation) et les ENS (236,1% contre 25,3 % avec neutralisation). Plus aucun sous-groupe n'est « gagnant » : tous les sous-groupes voient leurs cotisations augmenter en moyenne, alors qu'en contexte RVLLP 5 sous-groupes enregistrent une baisse moyenne de cotisation. La plus faible augmentation correspond au sous-groupe des IND (+111% contre une baisse de -29,1 % avec neutralisation).

- pour les locaux industriels ou au barème

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Locaux industriels et au barème	23 202	0,4%	262 991	262 991	0,0%	0

Commentaires : très logiquement, les cotisations des locaux industriels ou évalués au barème, non concernés par la révision, ne sont pas impactées par des évolutions de cotisation.

2 – présentation des variations de cotisations par catégorie de locaux

Remarque importante : pour les locaux d'habitation, seuls les sous-groupes APPARTEMENTS et MAISONS seront détaillés dans le corps du rapport.

- pour l'ensemble des locaux d'habitation (parc privé et logements sociaux confondus)

-Sous-groupe des maisons

Ensemble des Maisons	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	69 234	1,3%	35 313	101 741	188,1%	66 429
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	74 255	1,4%	35 308	120 742	242,0%	85 433
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	75 223	1,4%	35 434	132 414	273,7%	96 980
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	109 065	2,0%	61 706	211 827	243,3%	150 121
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	64 020	1,2%	36 043	130 861	263,1%	94 819
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	72 691	1,3%	43 506	152 960	251,6%	109 454
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	74 944	1,4%	48 080	167 836	249,1%	119 757
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	144 983	2,6%	101 419	333 633	229,0%	232 214
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	129 190	2,4%	97 759	314 630	221,8%	216 871
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	108 339	2,0%	88 407	264 133	198,8%	175 725
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	91 175	1,7%	79 851	230 831	189,1%	150 980
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	75 528	1,4%	70 532	193 134	173,8%	122 602
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	132 878	2,4%	136 502	362 570	165,6%	226 068
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	74 746	1,4%	86 641	204 200	135,7%	117 559
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	63 700	1,2%	85 004	192 172	126,1%	107 167
MAISON 16	250 m ² et plus	34 883	0,6%	62 350	122 923	97,2%	60 573
TOTAL		1 394 854	25,4%	1 103 856	3 236 607	193,2%	2 132 751

Commentaires : conformément aux constats réalisés sur l'augmentation des valeurs locatives au chapitre précédent, les maisons dont les surfaces sont les plus faibles (entre 50 et 120 m²) augmentent plus en moyenne (au-delà de 200%) que les maisons dont les surfaces sont les plus importantes (120 m² et plus).

-Sous-groupe des appartements

Ensemble des Appartements	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	98 596	1,8%	17 302	58 705	239,3%	41 404
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	119 682	2,2%	33 981	95 634	181,4%	61 653
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	129 661	2,4%	43 249	117 516	171,7%	74 267
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	151 835	2,8%	60 167	150 977	150,9%	90 810
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	176 459	3,2%	77 588	192 861	148,6%	115 272
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	159 586	2,9%	76 445	190 659	149,4%	114 214
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	157 721	2,9%	83 774	205 458	145,3%	121 684
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	166 357	3,0%	97 538	232 194	138,1%	134 656
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	311 459	5,7%	205 255	474 605	131,2%	269 350
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	292 788	5,3%	222 046	501 971	126,1%	279 925
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	227 047	4,1%	193 562	430 158	122,2%	236 596
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	162 183	3,0%	154 245	332 773	115,7%	178 528
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	91 722	1,7%	98 614	212 675	115,7%	114 061
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	58 105	1,1%	68 387	151 297	121,2%	82 910
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	36 922	0,7%	47 189	109 753	132,6%	62 564
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	55 069	1,0%	80 718	191 502	137,2%	110 784
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	29 695	0,5%	54 243	131 593	142,6%	77 351
APPART 18	200 m ² et plus	15 301	0,3%	39 258	100 557	156,1%	61 299
TOTAL		2 440 188	44,5%	1 653 561	3 880 890	134,7%	2 227 328

Commentaires : conformément aux constats réalisés sur l'augmentation des valeurs locatives au chapitre précédent, les appartements dont la cotisation moyenne augmente le plus sont les plus petites surfaces (inférieures à 25m²) et les très grandes surfaces (supérieures à 200m²). Ces augmentations sont cependant majoritairement en deçà de celles constatées sur le sous-groupe des maisons.

✓ pour les logements du parc privé

-Sous-groupe des maisons

Maisons du parc privé	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	63 895	1,2%	33 428	92 795	177,6%	59 368
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	63 532	1,2%	31 064	104 401	236,1%	73 336
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	62 151	1,1%	30 063	113 298	276,9%	83 235
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	93 704	1,7%	54 589	187 094	242,7%	132 505
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	55 671	1,0%	32 131	117 775	266,5%	85 644
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	65 000	1,2%	39 820	140 778	253,5%	100 959
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	69 785	1,3%	45 236	158 429	250,2%	113 193
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	138 532	2,5%	97 421	320 708	229,2%	223 287
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	126 054	2,3%	95 650	307 438	221,4%	211 788
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	107 065	2,0%	87 488	261 051	198,4%	173 563
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	90 375	1,6%	79 276	228 849	188,7%	149 573
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	75 186	1,4%	70 295	192 365	173,7%	122 071
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	132 559	2,4%	136 254	361 785	165,5%	225 531
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	74 672	1,4%	86 585	204 012	135,6%	117 428
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	63 666	1,2%	84 976	192 064	126,0%	107 088
MAISON 16	250 m ² et plus	34 865	0,6%	62 331	122 785	97,0%	60 454
TOTAL		1 316 712	24,0%	1 066 605	3 105 627	191,2%	2 039 021

-Sous-groupe des appartements

Appartements du parc privé	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	95 411	1,7%	16 696	57 360	243,6%	40 664
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	115 496	2,1%	32 972	92 877	181,7%	59 904
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	123 475	2,3%	41 735	113 267	171,4%	71 532
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	142 293	2,6%	56 372	142 343	152,5%	85 970
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	161 707	2,9%	71 008	177 951	150,6%	106 944
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	138 477	2,5%	65 741	167 000	154,0%	101 259
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	136 439	2,5%	73 029	179 419	145,7%	106 391
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	133 111	2,4%	80 012	188 929	136,1%	108 917
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	240 363	4,4%	162 525	369 382	127,3%	206 857
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	208 879	3,8%	165 272	363 624	120,0%	198 351
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	167 452	3,1%	149 456	322 390	115,7%	172 934
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	118 459	2,2%	118 964	246 891	107,5%	127 926
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	77 026	1,4%	85 576	181 571	112,2%	95 995
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	50 930	0,9%	61 661	134 248	117,7%	72 587
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	33 132	0,6%	43 569	98 690	126,5%	55 121
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	52 180	1,0%	77 884	182 472	134,3%	104 587
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	29 426	0,5%	53 946	130 647	142,2%	76 700
APPART 18	200 m ² et plus	15 275	0,3%	39 230	100 381	155,9%	61 151
TOTAL		2 039 531	37,2%	1 395 650	3 249 441	132,8%	1 853 791

Commentaires : le constat réalisé globalement sur l'ensemble des locaux d'habitation est sensiblement le même lorsqu'on détaille les évolutions de cotisation sur les seuls logements appartenant au parc privé, ce qui est logique compte tenu de la volumétrie représentée par cette typologie de locaux.

✓ pour les logements sociaux

-Sous-groupe des maisons

Maisons du parc social	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	5 339	0,1%	1 885	8 946	374,6%	7 061
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	10 723	0,2%	4 244	16 341	285,0%	12 097
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	13 072	0,2%	5 371	19 115	255,9%	13 744
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	15 361	0,3%	7 118	24 734	247,5%	17 616
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	8 349	0,2%	3 912	13 086	234,5%	9 174
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	7 691	0,1%	3 686	12 181	230,4%	8 495
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	5 159	0,1%	2 844	9 407	230,8%	6 563
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	6 451	0,1%	3 998	12 926	223,3%	8 927
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	3 136	0,1%	2 109	7 192	241,0%	5 083
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	1 274	0,0%	920	3 082	235,2%	2 163
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	800	0,0%	575	1 982	244,6%	1 407
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	342	0,0%	238	769	223,8%	531
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	319	0,0%	248	785	216,7%	537
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	74	0,0%	56	188	233,6%	132
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	34	0,0%	28	107	280,8%	79
MAISON 16	250 m ² et plus	18	0,0%	19	138	635,8%	119
TOTAL		78 142	1,4%	37 250	130 980	251,6%	93 730

-Sous-groupe des appartements

Appartements du parc social	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	3 185	0,1%	606	1 346	122,1%	740
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	4 186	0,1%	1 009	2 757	173,4%	1 749
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	6 186	0,1%	1 514	4 249	180,7%	2 735
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	9 542	0,2%	3 795	8 635	127,5%	4 840
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	14 752	0,3%	6 581	14 910	126,6%	8 329
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	21 109	0,4%	10 703	23 659	121,0%	12 955
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	21 282	0,4%	10 746	26 039	142,3%	15 293
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	33 246	0,6%	17 526	43 266	146,9%	25 739
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	71 096	1,3%	42 730	105 223	146,3%	62 493
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	83 909	1,5%	56 774	138 348	143,7%	81 574
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	59 595	1,1%	44 106	107 768	144,3%	63 662
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	43 724	0,8%	35 280	85 882	143,4%	50 602
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	14 696	0,3%	13 037	31 104	138,6%	18 066
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	7 175	0,1%	6 726	17 049	153,5%	10 323
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	3 790	0,1%	3 621	11 064	205,6%	7 443
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	2 889	0,1%	2 834	9 031	218,7%	6 197
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	269	0,0%	296	947	219,6%	650
APPART 18	200 m ² et plus	26	0,0%	28	176	523,3%	148
TOTAL		400 657	7,3%	257 912	631 449	144,8%	373 538

Commentaires : les constats sont plus contrastés pour les logements sociaux que pour les locaux appartenant au parc privé. Les évolutions de cotisations sont en effet très marquées s'agissant du sous-groupe des maisons, pour lequel les augmentations sont très au dessus de ce qui est constaté en moyenne sur l'ensemble des locaux d'habitation.

S'agissant du sous-groupe des appartements, les augmentations présentent plus de similitudes avec les locaux appartenant au parc privé – sauf pour les logements dont les surfaces sont très importantes qui voient leurs cotisations fortement augmenter.

- pour les locaux professionnels

Sont ici présentés les résultats concernant les 3 sous-groupes de locaux professionnels les plus représentés en nombre de locaux.

✓ Pour le sous-groupe des magasins

Magasins	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
MAG1	boutiques et magasins sur rue	98 451	1,8%	128 888	423 285	228,4%	294 397
MAG2	commerces sans accès direct sur rue	4 676	0,1%	7 156	21 811	204,8%	14 654
MAG3	magasin dans un ensemble commercial	5 663	0,1%	17 739	100 833	468,4%	83 095
MAG4	magasins de grande surface	4 401	0,1%	68 916	160 098	132,3%	91 182
MAG5	magasins de très grande surface	457	0,0%	55 531	111 391	100,6%	55 860
MAG6	stations-service	822	0,0%	2 416	6 260	159,1%	3 844
MAG7	marchés	796	0,0%	5 382	6 989	29,8%	1 606
TOTAL		115 266	2,1%	286 029	830 667	190,4%	544 638

Commentaires : la disparition du coefficient de neutralisation fait disparaître les catégories « gagnantes », c'est-à-dire celles qui voyaient leur cotisation moyenne baisser. A titre d'illustration, les grandes (MAG4) et très grandes surfaces (MAG5) voient leurs cotisations moyennes augmenter respectivement de + 132,3 % (contre une baisse de -16,2 % avec la neutralisation) et de +100,6% (contre une baisse de -24,9 % avec la neutralisation).

Les boutiques et magasins de centre ville (MAG1) bénéficiaient aussi de la neutralisation puisque sans elle, l'augmentation de cotisation passe de + 18,5 % à + 228,4 %.

✓ Pour le sous-groupe des bureaux

Bureaux	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
BUR1	bureaux d'agencement ancien	67 474	1,2%	196 015	510 499	160,4%	314 484
BUR2	bureaux d'agencement récent	19 190	0,3%	233 236	496 562	112,9%	263 325
BUR3	bureaux avec aménagements spécifiques	2 757	0,1%	8 649	27 780	221,2%	19 131
TOTAL		89 421	1,6%	437 901	1 034 841	136,3%	596 940

Commentaires : à l'instar du sous-groupe des magasins, le sous- groupe des bureaux ne comporte désormais plus aucune catégorie gagnante. En moyenne, l'augmentation de cotisation est de + 136,3 %, au lieu d'une baisse de -9,7 % avec neutralisation, sachant que les bureaux anciens augmentent nettement plus en moyenne que les bureaux de facture récente (ce qui n'est pas une surprise).

✓ Pour le sous-groupe des lieux de dépôt

Lieux de dépôt	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
DEP1	lieux de dépôt à ciel ouvert	1 530	0,0%	6 109	57 170	835,8%	51 061
DEP2	lieux de dépôt couverts	18 867	0,3%	77 063	222 114	188,2%	145 051
DEP3	parcs de stationnement à ciel ouvert	6 824	0,1%	4 912	12 581	156,1%	7 669
DEP4	parcs de stationnement couverts	27 042	0,5%	22 132	63 804	188,3%	41 672
DEP5	installations spécifiques de stockage	1 196	0,0%	5 256	11 737	123,3%	6 481
TOTAL		55 459	1,0%	115 472	367 406	218,2%	251 933

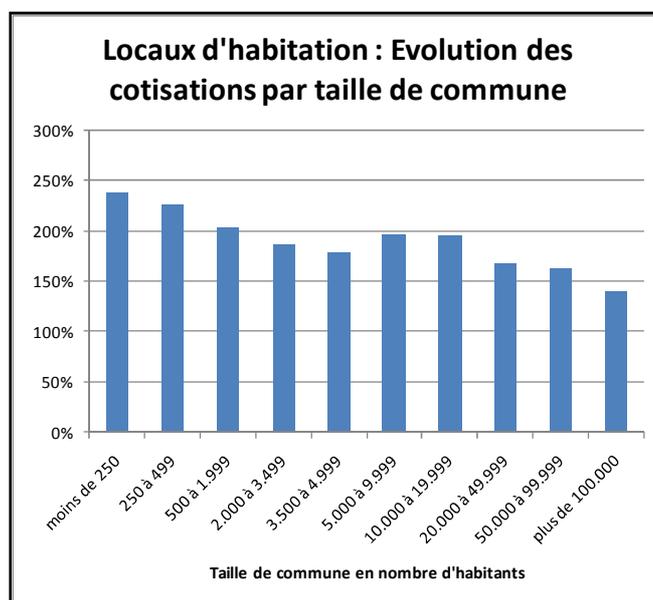
Commentaires : le sous-groupe des lieux de dépôt était déjà majoritairement perdant avec la neutralisation (augmentation de 10,9 % avec neutralisation). La catégorie des DEP 1 était notamment particulièrement impactée par la révision. Cette tendance est bien entendu exacerbée lorsque les cotisations sont calculées à partir de la VL révisée brute.

B – Répartition des variations de cotisation des locaux d'habitation en fonction de la taille des communes

1 - présentation des variations de cotisations par type de locaux

- Pour les locaux d'habitation

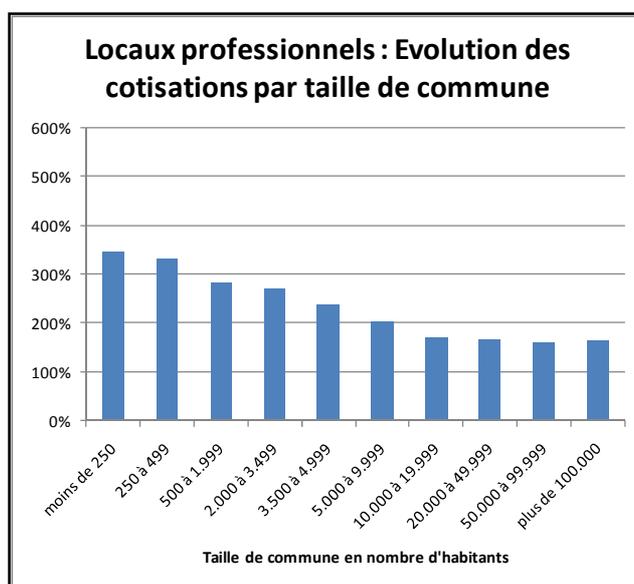
Nature du local	Taille de commune en nombre d'habitants	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Locaux d'habitation	moins de 250	35 425	0,6%	16 850	56 834	237,3%	39 983
	de 250 à 499	63 532	1,2%	32 321	105 480	226,3%	73 158
	de 500 à 1.999	329 525	6,0%	186 269	564 404	203,0%	378 135
	de 2.000 à 3.499	192 296	3,5%	118 609	340 254	186,9%	221 645
	de 3.500 à 4.999	171 426	3,1%	108 030	301 903	179,5%	193 873
	de 5.000 à 9.999	289 171	5,3%	179 312	531 919	196,6%	352 607
	de 10.000 à 19.999	435 390	7,9%	271 282	800 583	195,1%	529 301
	de 20.000 à 49.999	732 620	13,4%	456 932	1 223 812	167,8%	766 880
	de 50.000 à 99.999	711 984	13,0%	461 535	1 212 157	162,6%	750 622
	de plus de 100.000	2 198 250	40,1%	1 066 265	2 562 763	140,3%	1 496 498



Commentaires : s'agissant des locaux d'habitation, les évolutions de cotisation sont moins contrastées que pour les locaux professionnels. Quelle que soit la taille des communes, les évolutions de cotisation sont relativement élevées en moyenne (entre 140 % et 230% d'augmentation moyenne).

- Pour les locaux professionnels

Nature du local	Taille de commune en nombre d'habitants	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Locaux professionnels	moins de 250	815	0,0%	501	2 230	345,0%	1 728
	de 250 à 499	1 996	0,0%	1 513	6 521	331,2%	5 009
	de 500 à 1.999	13 792	0,3%	20 178	77 454	283,9%	57 276
	de 2.000 à 3.499	10 310	0,2%	21 975	80 933	268,3%	58 958
	de 3.500 à 4.999	8 609	0,2%	19 261	64 959	237,2%	45 698
	de 5.000 à 9.999	14 487	0,3%	53 652	162 559	203,0%	108 907
	de 10.000 à 19.999	18 387	0,3%	91 249	246 129	169,7%	154 880
	de 20.000 à 49.999	31 568	0,6%	124 565	329 467	164,5%	204 902
de 50.000 à 99.999	36 534	0,7%	153 325	399 095	160,3%	245 770	
de plus de 100.000	165 788	3,0%	499 860	1 311 015	162,3%	811 155	



Commentaires : s'agissant des locaux professionnels, les évolutions de cotisation (comprises entre 160 et 350%) sont plus importantes que celles des locaux d'habitation, avec un effet plus marqué dans les petites communes que dans les grandes communes.

- Pour les locaux industriels ou évalués par barème

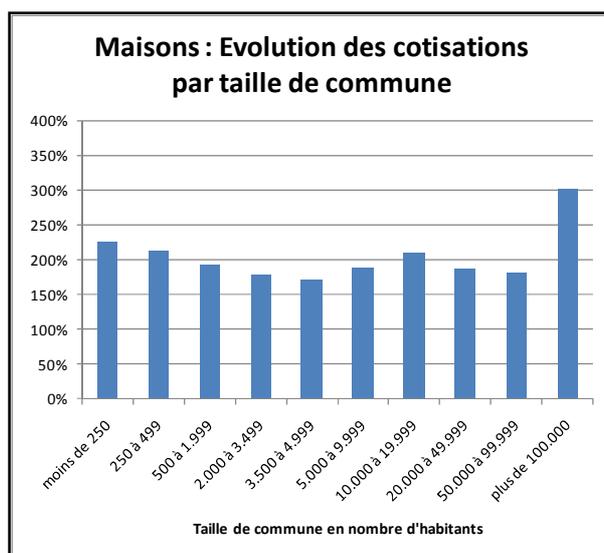
Nature du local	Taille de commune en nombre d'habitants	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Locaux industriels et au barème	moins de 250	367	0,0%	953	953	0,0%	0
	de 250 à 499	640	0,0%	2 041	2 041	0,0%	0
	de 500 à 1.999	2 888	0,1%	26 481	26 481	0,0%	0
	de 2.000 à 3.499	1 739	0,0%	13 318	13 318	0,0%	0
	de 3.500 à 4.999	1 406	0,0%	12 671	12 671	0,0%	0
	de 5.000 à 9.999	2 603	0,0%	47 215	47 215	0,0%	0
	de 10.000 à 19.999	2 790	0,1%	57 946	57 946	0,0%	0
	de 20.000 à 49.999	3 340	0,1%	35 949	35 949	0,0%	0
de 50.000 à 99.999	2 695	0,0%	40 163	40 163	0,0%	0	
de plus de 100.000	4 734	0,1%	26 254	26 254	0,0%	0	

Commentaires : en l'absence de modification de leur valeur locative, les locaux industriels ou soumis au barème n'enregistrent aucune variation de leur cotisation.

2 – présentation des variations de cotisations par sous-groupe de locaux

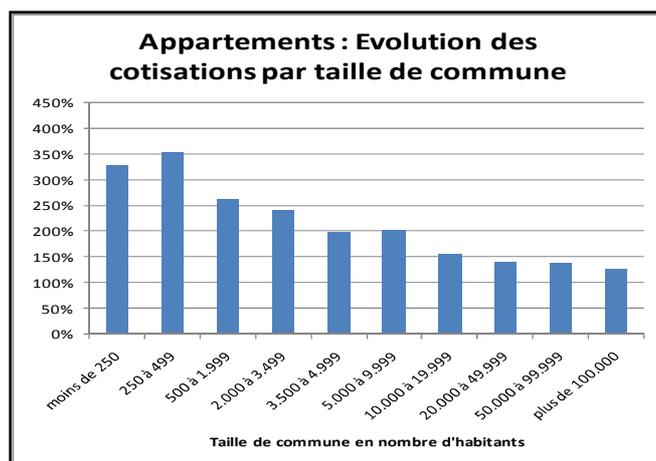
- pour les locaux d'habitation

Nature du local	Taille de commune en nombre d'habitants	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Maisons	moins de 250	32 921	0,6%	16 480	53 815	226,5%	37 335
	de 250 à 499	58 044	1,1%	31 449	98 803	214,2%	67 354
	de 500 à 1.999	286 876	5,2%	177 724	520 889	193,1%	343 166
	de 2.000 à 3.499	157 233	2,9%	110 453	307 731	178,6%	197 278
	de 3.500 à 4.999	121 775	2,2%	93 619	253 206	170,5%	159 587
	de 5.000 à 9.999	191 101	3,5%	147 305	425 965	189,2%	278 660
	de 10.000 à 19.999	177 609	3,2%	155 673	483 803	210,8%	328 131
	de 20.000 à 49.999	193 444	3,5%	187 972	539 706	187,1%	351 734
	de 50.000 à 99.999	139 338	2,5%	152 488	429 017	181,3%	276 530
de plus de 100.000	36 513	0,7%	30 693	123 671	302,9%	92 978	



Commentaires : le détail au niveau du sous-groupe des maisons montre une augmentation des cotisations moyenne nettement plus marquée dans les grandes agglomérations (plus de 100 000 habitants).

Nature du local	Taille de commune en nombre d'habitants	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Appartements	moins de 250	492	0,0%	153	655	327,1%	502
	de 250 à 499	1 413	0,0%	439	1 982	351,7%	1 543
	de 500 à 1.999	15 492	0,3%	5 770	20 854	261,4%	15 084
	de 2.000 à 3.499	16 974	0,3%	6 477	21 995	239,6%	15 518
	de 3.500 à 4.999	24 443	0,5%	12 144	36 113	197,4%	23 970
	de 5.000 à 9.999	52 769	1,0%	27 793	83 866	201,8%	56 073
	de 10.000 à 19.999	144 221	2,6%	104 527	265 373	153,9%	160 846
	de 20.000 à 49.999	319 384	5,8%	245 253	589 091	140,2%	343 838
	de 50.000 à 99.999	358 073	6,5%	285 176	678 485	137,9%	393 309
de plus de 100.000	1 506 927	27,5%	965 828	2 182 475	126,0%	1 216 646	

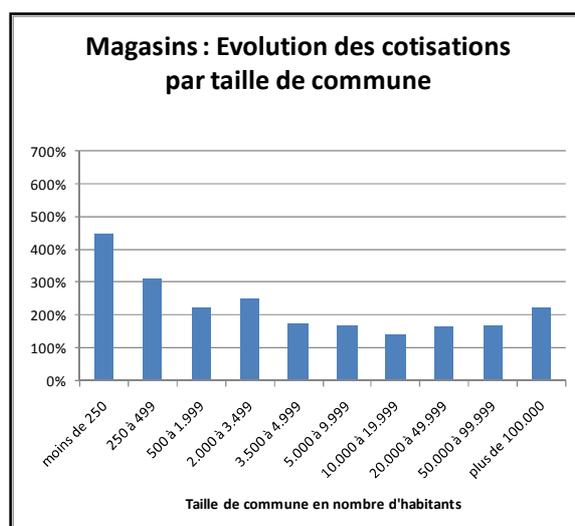


Commentaires : le détail au niveau du sous-groupe des appartements montre une augmentation des cotisations moyennes nettement plus marquée dans les petites agglomérations (moins de 500 habitants).

- pour les locaux professionnels

Seul le sous-groupe le plus représenté en nombre de locaux est détaillé. Il s'agit du sous-groupe des MAGASINS.

Nature du local	Taille de commune en nombre d'habitants	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Magasins	moins de 250	129	0,0%	93	510	449,4%	417
	de 250 à 499	333	0,0%	270	1 111	312,1%	842
	de 500 à 1.999	4 417	0,1%	6 266	20 090	220,6%	13 824
	de 2.000 à 3.499	3 332	0,1%	6 688	23 367	249,4%	16 679
	de 3.500 à 4.999	3 514	0,1%	8 798	24 061	173,5%	15 262
	de 5.000 à 9.999	5 876	0,1%	21 164	56 532	167,1%	35 369
	de 10.000 à 19.999	7 532	0,1%	35 225	84 726	140,5%	49 501
	de 20.000 à 49.999	12 557	0,2%	43 656	115 990	165,7%	72 334
	de 50.000 à 99.999	11 747	0,2%	41 875	112 424	168,5%	70 549
de plus de 100.000	65 829	1,2%	121 994	391 856	221,2%	269 861	



Commentaires : le détail au niveau du sous-groupe des magasins montre une augmentation moyenne des cotisations nettement plus marquée dans les plus petites agglomérations.

SOUS-SECTION 2 – Impacts « théoriques » du scénario 2 – HYPOTHESE 1- sur les 5 départements

A - Présentation des variations de cotisation

Dans le **scénario 2**, la sectorisation et la grille tarifaire applicables aux logements sociaux ne sont pas les mêmes : ces locaux se voient appliquer des paramètres d'évaluation qui leur sont propres, issus des loyers constatés pour les logements du parc social.

Ainsi, dans ce **scénario 2** les cotisations révisées des logements du parc social sont différentes de celles déterminées en scénario 1 (cf. **Titre 1**).

Les cotisations révisées relatives aux locaux autres que les logements du parc social restent tout à fait inchangées par rapport au scénario 1.

A titre pédagogique, les différents résultats sont repris dans leur intégralité sur cette sous-section 2 relatives au cumul des 5 départements (cependant, les résultats étant identiques à ceux détaillés dans le scénario 1, ils ne seront pas commentés).

Dans les études suivantes (par département) ne seront détaillées au niveau du scénario 2 que les différences par rapport au scénario 1, à savoir les résultats portant sur les logements sociaux (voir infra).

1 – présentation des variations de cotisations par sous-groupe

- présentation des variations par type de locaux

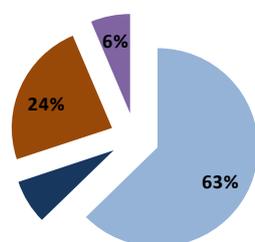
Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Locaux d'habitation	5 159 619	94,1%	2 897 407	7 361 042	154,1%	4 463 635
- dont locaux du parc privé	4 637 070		2 598 077	6 926 908	166,6%	4 328 831
- dont locaux du parc social	522 549		299 330	434 134	45,0%	134 804
Locaux professionnels	302 286	5,5%	986 079	2 680 361	171,8%	1 694 282
Locaux industriels et au barème	23 202	0,4%	262 991	262 991	0,0%	0
Total	5 485 107	100,0%	4 146 477	10 304 394	148,5%	6 157 917

Légende : afin de faciliter la lecture, sont restituées en fond orange les informations relatives aux locaux présentant des différences par rapport au scénario 1, à savoir les logements du parc social et les résultats cumulés qui les incluent (il s'agit en général de la ligne portant globalement sur l'ensemble des locaux d'habitation).

Commentaires : les cotisations révisées relatives aux logements du parc social sont plus faibles qu'en scénario 1 (434 134 K€ au lieu de 773 201 K€ en scénario 1), puisque les tarifs sont plus faibles en scénario 2 qu'en scénario 1 (cf. **Titre 1**). On retrouve cette baisse au niveau des évolutions de cotisation en pourcentage puisqu'elles passent de 158,3% à 45%.

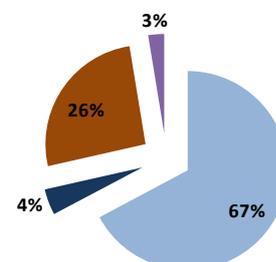
Prise globalement, la baisse des évolutions de cotisation entre le scénario 1 (+ 165,8%) et le scénario 2 (+ 154,1%) est assez faible en raison du faible nombre de logements sociaux comparativement à ceux du parc privé.

Répartition des cotisations avant réforme par type de locaux



■ Locaux d'habitation du parc privé ■ Locaux d'habitation du parc social
■ Locaux professionnels ■ Locaux industriels et au barème

Répartition des cotisations après réforme par type de locaux



■ Locaux d'habitation du parc privé ■ Locaux d'habitation du parc social
■ Locaux professionnels ■ Locaux industriels et au barème

Commentaires : les proportions contributives des logements du parc social et des locaux industriels ou évalués par barème baissent de manière significative (- 3 points dans les 2 types de locaux), ce qui est compensé par les logements du parc privé et les locaux professionnels.

- pour l'ensemble des locaux d'habitation (parc privé et logements sociaux)

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation systèm 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Maisons	1 394 854	25,4%	1 103 856	3 202 003	190,1%	2 098 147
- dont maisons du parc privé	1 316 712		1 066 605	3 105 627	191,2%	2 039 021
- dont maisons du parc social	78 142		37 250	96 376	158,7%	59 126
Appartements	2 440 188	44,5%	1 653 561	3 581 272	116,6%	1 927 711
- dont appartements du parc privé	2 039 531		1 395 650	3 249 441	132,8%	1 853 791
- dont appartements du parc social	400 657		257 912	331 832	28,7%	73 920
Maisons exceptionnelles	1 072	0,0%	701	2 068	194,9%	1 367
Dépendances isolées	1 323 505	24,1%	139 288	575 699	313,3%	436 411
Total	5 159 619	94,1%	4 145 849	10 303 766	148,5%	6 157 917

Commentaires : les maisons exceptionnelles et les dépendances isolées voient leurs cotisations révisées modifiées par rapport au scénario 1, car les tarifs qui leur sont appliqués sont différents pour la part de locaux qui correspond à des logements du parc social.

Ainsi, pour les maisons exceptionnelles, la cotisation totale révisée est de 2 072 K€ au lieu de 2 121 K€ en scénario 1 (d'où une évolution de 194,9 % au lieu de 202,4 % en scénario 1).

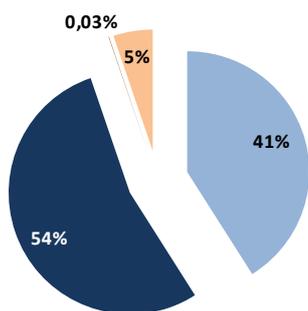
Pour les dépendances isolées, la cotisation révisée est de 575 699 K€ au lieu de 580 491 K€ en scénario 1 (d'où une évolution de 313,3 % au lieu de 316,8 % en scénario 1).

Les variations d'un scénario à l'autre restent tout de même marginales en proportion sur ces 2 sous-groupes, au vu du faible nombre de locaux, les enjeux des locaux d'habitation se concentrant sur les appartements et maisons.

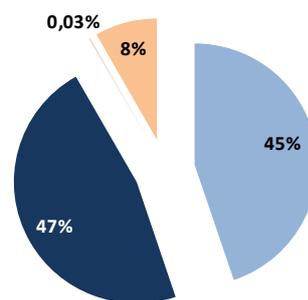
✓ pour les logements du parc privé

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Maisons	1 316 712	28,4	1 066 605	3 105 627	191,2	2 039 021
Appartements	2 039 531	44,0	1 395 650	3 249 441	132,8	1 853 791
Maisons exceptionnelles	1 021	0,0	657	2 027	208,6	1 370
Dépendances isolées	1 279 806	27,6	135 165	569 814	321,6	434 649
Total	4 637 070	100,0	2 598 077	6 926 908	166,6	4 328 831

Répartition des cotisations avant réforme par sous-groupe



Répartition des cotisations après réforme par sous-groupe



■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

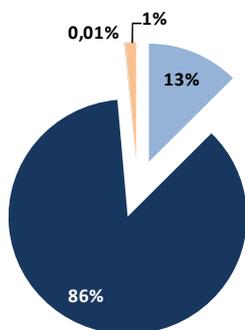
■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

Commentaires : comme annoncé en introduction, les résultats sont strictement identiques à ceux relevés en scénario 1.

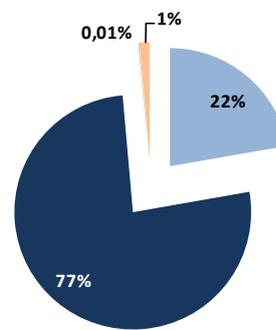
✓ pour les logements sociaux

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Maisons	78 142	15,0	37 250	96 376	158,7	59 126
Appartements	400 657	76,7	257 912	331 832	28,7	73 920
Maisons exceptionnelles	51	0,0	44	41	-8,4	-4
Dépendances isolées	43 699	8,4	4 123	5 886	42,7	1 762
Total	522 549	100,0	299 330	434 134	45,0	134 804

Répartition des cotisations avant réforme par sous-groupe



Répartition des cotisations après réforme par sous-groupe



■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

Commentaires : l'application d'un barème spécifique aux logements sociaux est particulièrement impactant pour les appartements, qui voient l'augmentation moyenne de leur cotisation considérablement baisser (elle passe de + 144,8 % à + 28% seulement). Le phénomène est également observé pour les maisons, mais dans une moindre mesure (l'augmentation moyenne passe de 251,6 % à 158,7 %). Le sous-groupe des maisons voit d'ailleurs sa répartition avant et après réforme augmenter de 9 points alors que le sous-groupe des appartements voit sa proportion contributive baisser de 9 points.

- pour les locaux professionnels

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Magasins - MAG	115 266	2,1	286 029	830 667	190,4	544 638
Bureaux - BUR	89 421	1,6	437 901	1 034 841	136,3	596 940
Lieux de dépôt - DEP	55 459	1,0	115 472	367 406	218,2	251 933
Ateliers - ATE	20 278	0,4	50 836	143 973	183,2	93 136
Hôtels - HOT	9 551	0,2	32 419	95 068	193,3	62 650
Établissements de spectacle - SPE	4 271	0,1	18 917	52 350	176,7	33 432
Établissements d'enseignement - ENS	2 745	0,1	15 677	52 695	236,1	37 018
Cliniques - CLI	4 749	0,1	22 687	90 405	298,5	67 718
Établissements industriels (hors U) - IND	546	0,0	6 142	12 958	111,0	6 816
Total	302 286	5,5	986 079	2 680 361	171,8	1 694 282

Commentaires : comme annoncé en introduction, les résultats sont strictement identiques à ceux relevés en scénario 1.

- pour les locaux industriels ou au barème

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Locaux industriels et au barème	23 202	0,4%	262 991	262 991	0,0%	0

Commentaires : comme annoncé en introduction, les résultats sont strictement identiques à ceux relevés en scénario 1.

2 – présentation des variations de cotisations par catégorie de locaux

Rappel : pour les locaux d'habitation, et comme pour le scénario 1, seules les catégories des sous-groupes APPARTEMENTS et MAISONS sont détaillées dans le rapport.

- pour l'ensemble des locaux d'habitation (parc privé et logements sociaux confondus)

-Sous-groupe des maisons

Ensemble des Maisons	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	69 234	1,3%	35 313	97 431	175,9%	62 118
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	74 255	1,4%	35 308	115 427	226,9%	80 119
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	75 223	1,4%	35 434	127 170	258,9%	91 736
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	109 065	2,0%	61 706	205 319	232,7%	143 612
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	64 020	1,2%	36 043	127 953	255,0%	91 911
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	72 691	1,3%	43 506	150 597	246,2%	107 091
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	74 944	1,4%	48 080	165 713	244,7%	117 633
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	144 983	2,6%	101 419	331 123	226,5%	229 703
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	129 190	2,4%	97 759	312 941	220,1%	215 181
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	108 339	2,0%	88 407	263 378	197,9%	174 971
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	91 175	1,7%	79 851	230 258	188,4%	150 407
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	75 528	1,4%	70 532	192 981	173,6%	122 449
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	132 878	2,4%	136 502	362 438	165,5%	225 936
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	74 746	1,4%	86 641	204 171	135,7%	117 530
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	63 700	1,2%	85 004	192 174	126,1%	107 170
MAISON 16	250 m ² et plus	34 883	0,6%	62 350	122 930	97,2%	60 580
TOTAL		1 394 854	25,4%	1 103 856	3 202 003	190,1%	2 098 147

-Sous-groupe des appartements

Ensemble des Appartements	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	98 596	1,8%	17 302	58 507	238,2%	41 205
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	119 682	2,2%	33 981	94 628	178,5%	60 647
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	129 661	2,4%	43 249	115 541	167,2%	72 293
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	151 835	2,8%	60 167	146 319	143,2%	86 152
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	176 459	3,2%	77 588	185 263	138,8%	107 675
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	159 586	2,9%	76 445	177 207	131,8%	100 762
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	157 721	2,9%	83 774	191 864	129,0%	108 090
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	166 357	3,0%	97 538	211 254	116,6%	113 716
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	311 459	5,7%	205 255	424 155	106,6%	218 900
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	292 788	5,3%	222 046	438 819	97,6%	216 773
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	227 047	4,1%	193 562	383 299	98,0%	189 736
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	162 183	3,0%	154 245	293 812	90,5%	139 567
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	91 722	1,7%	98 614	197 993	100,8%	99 380
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	58 105	1,1%	68 387	142 727	108,7%	74 340
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	36 922	0,7%	47 189	102 633	117,5%	55 444
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	55 069	1,0%	80 718	185 827	130,2%	105 109
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	29 695	0,5%	54 243	130 937	141,4%	76 694
APPART 18	200 m ² et plus	15 301	0,3%	39 258	100 487	156,0%	61 229
TOTAL		2 440 188	44,5%	1 653 561	3 581 272	116,6%	1 927 711

Commentaires : la baisse des valeurs locatives des logements sociaux, compte tenu de leur faible nombre proportionnellement aux locaux appartenant au parc privé, impacte légèrement les évolutions moyennes des locaux d'habitation prises globalement. Les augmentations moyennes passent de 193,2% à 190,1 % pour le sous-groupe des maisons, et de 134,7% à 116,6 % pour les appartements.

Globalement, les augmentations de cotisations les plus importantes (+ de 200%) restent les mêmes au sein des deux sous-groupes : il s'agit toujours des maisons entre 50 et 120m² et des appartements de très petite surface.

✓ pour les logements du parc privé

-Sous-groupe des maisons

Maisons du parc privé	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	63 895	1,2%	33 428	92 795	177,6%	59 368
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	63 532	1,2%	31 064	104 401	236,1%	73 336
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	62 151	1,1%	30 063	113 298	276,9%	83 235
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	93 704	1,7%	54 589	187 094	242,7%	132 505
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	55 671	1,0%	32 131	117 775	266,5%	85 644
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	65 000	1,2%	39 820	140 778	253,5%	100 959
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	69 785	1,3%	45 236	158 429	250,2%	113 193
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	138 532	2,5%	97 421	320 708	229,2%	223 287
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	126 054	2,3%	95 650	307 438	221,4%	211 788
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	107 065	2,0%	87 488	261 051	198,4%	173 563
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	90 375	1,6%	79 276	228 849	188,7%	149 573
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	75 186	1,4%	70 295	192 365	173,7%	122 071
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	132 559	2,4%	136 254	361 785	165,5%	225 531
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	74 672	1,4%	86 585	204 012	135,6%	117 428
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	63 666	1,2%	84 976	192 064	126,0%	107 088
MAISON 16	250 m ² et plus	34 865	0,6%	62 331	122 785	97,0%	60 454
TOTAL		1 316 712	24,0%	1 066 605	3 105 627	191,2%	2 039 021

-Sous-groupe des appartements

Appartements du parc privé	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
APPART 1	Inférieur à 15 m²	95 411	1,7%	16 696	57 360	243,6%	40 664
APPART 2	15 m² à 19 m²	115 496	2,1%	32 972	92 877	181,7%	59 904
APPART 3	20 m² à 24 m²	123 475	2,3%	41 735	113 267	171,4%	71 532
APPART 4	25 m² à 29 m²	142 293	2,6%	56 372	142 343	152,5%	85 970
APPART 5	30 m² à 34 m²	161 707	2,9%	71 008	177 951	150,6%	106 944
APPART 6	35 m² à 39 m²	138 477	2,5%	65 741	167 000	154,0%	101 259
APPART 7	40 m² à 44 m²	136 439	2,5%	73 029	179 419	145,7%	106 391
APPART 8	45 m² à 49 m²	133 111	2,4%	80 012	188 929	136,1%	108 917
APPART 9	50 m² à 59 m²	240 363	4,4%	162 525	369 382	127,3%	206 857
APPART 10	60 m² à 69 m²	208 879	3,8%	165 272	363 624	120,0%	198 351
APPART 11	70 m² à 79 m²	167 452	3,1%	149 456	322 390	115,7%	172 934
APPART 12	80 m² à 89 m²	118 459	2,2%	118 964	246 891	107,5%	127 926
APPART 13	90 m² à 99 m²	77 026	1,4%	85 576	181 571	112,2%	95 995
APPART 14	100 m² à 109 m²	50 930	0,9%	61 661	134 248	117,7%	72 587
APPART 15	110 m² à 119 m²	33 132	0,6%	43 569	98 690	126,5%	55 121
APPART 16	120 m² à 149 m²	52 180	1,0%	77 884	182 472	134,3%	104 587
APPART 17	150 m² à 199 m²	29 426	0,5%	53 946	130 647	142,2%	76 700
APPART 18	200 m² et plus	15 275	0,3%	39 230	100 381	155,9%	61 151
TOTAL		2 039 531	37,2%	1 395 650	3 249 441	132,8%	1 853 791

Commentaires : comme annoncé en introduction, les résultats sont strictement identiques à ceux relevés en scénario 1.

✓ pour les logements sociaux

-Sous-groupe des maisons

Maisons du parc social	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
MAISON 1	Inférieur à 50 m²	5 339	0,1%	1 885	4 635	145,9%	2 751
MAISON 2	50 m² à 64 m²	10 723	0,2%	4 244	11 026	159,8%	6 782
MAISON 3	65 m² à 74 m²	13 072	0,2%	5 371	13 872	158,3%	8 500
MAISON 4	75 m² à 84 m²	15 361	0,3%	7 118	18 225	156,1%	11 107
MAISON 5	85 m² à 89 m²	8 349	0,2%	3 912	10 178	160,2%	6 266
MAISON 6	90 m² à 94 m²	7 691	0,1%	3 686	9 818	166,3%	6 132
MAISON 7	95 m² à 99 m²	5 159	0,1%	2 844	7 284	156,1%	4 440
MAISON 8	100 m² à 109 m²	6 451	0,1%	3 998	10 415	160,5%	6 417
MAISON 9	110 m² à 119 m²	3 136	0,1%	2 109	5 503	160,9%	3 394
MAISON 10	120 m² à 129 m²	1 274	0,0%	920	2 328	153,1%	1 408
MAISON 11	130 m² à 139 m²	800	0,0%	575	1 409	144,9%	834
MAISON 12	140 m² à 149 m²	342	0,0%	238	616	159,3%	378
MAISON 13	150 m² à 174 m²	319	0,0%	248	653	163,5%	405
MAISON 14	175 m² à 199 m²	74	0,0%	56	159	182,1%	103
MAISON 15	200 m² à 249 m²	34	0,0%	28	110	289,1%	81
MAISON 16	250 m² et plus	18	0,0%	19	145	674,1%	127
TOTAL		78 142	1,4%	37 250	96 376	158,7%	59 126

-Sous-groupe des appartements

Appartements du parc social	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
APPART 1	Inférieur à 15 m²	3 185	0,1%	606	1 147	89,3%	541
APPART 2	15 m² à 19 m²	4 186	0,1%	1 009	1 751	73,6%	742
APPART 3	20 m² à 24 m²	6 186	0,1%	1 514	2 274	50,2%	761
APPART 4	25 m² à 29 m²	9 542	0,2%	3 795	3 976	4,8%	181
APPART 5	30 m² à 34 m²	14 752	0,3%	6 581	7 312	11,1%	731
APPART 6	35 m² à 39 m²	21 109	0,4%	10 703	10 206	-4,6%	-497
APPART 7	40 m² à 44 m²	21 282	0,4%	10 746	12 445	15,8%	1 699
APPART 8	45 m² à 49 m²	33 246	0,6%	17 526	22 325	27,4%	4 799
APPART 9	50 m² à 59 m²	71 096	1,3%	42 730	54 772	28,2%	12 042
APPART 10	60 m² à 69 m²	83 909	1,5%	56 774	75 196	32,4%	18 422
APPART 11	70 m² à 79 m²	59 595	1,1%	44 106	60 909	38,1%	16 803
APPART 12	80 m² à 89 m²	43 724	0,8%	35 280	46 921	33,0%	11 641
APPART 13	90 m² à 99 m²	14 696	0,3%	13 037	16 422	26,0%	3 385
APPART 14	100 m² à 109 m²	7 175	0,1%	6 726	8 479	26,1%	1 753
APPART 15	110 m² à 119 m²	3 790	0,1%	3 621	3 944	8,9%	323
APPART 16	120 m² à 149 m²	2 889	0,1%	2 834	3 356	18,4%	522
APPART 17	150 m² à 199 m²	269	0,0%	296	290	-2,2%	-6
APPART 18	200 m² et plus	26	0,0%	28	106	274,8%	78
TOTAL		400 657	7,3%	257 912	331 832	28,7%	73 920

Commentaires : les résultats sont très différents de ceux constatés dans le scénario 1 : la fixation des valeurs locatives des logements sociaux sur la base de tarifs établis avec les loyers collectés auprès des bailleurs sociaux atténue considérablement les variations de cotisation.

Les évolutions de cotisation sont toutefois toujours plus marquées s'agissant du sous-groupe des maisons, pour lequel les augmentations restent comprises entre 140 % et 200% d'augmentation (ce qui rejoint un peu les variations observées pour le parc privé).

S'agissant du sous-groupe des appartements en revanche, les augmentations sont nettement inférieures, avec certaines catégories de locaux dont les cotisations moyennes baissent ou augmentent très faiblement sans qu'une explication véritable puisse être avancée, en dehors du niveau des tarifs attachés à ces catégories regardés en comparaison avec ceux du parc privé.

- pour les locaux professionnels

Sont ici présentés les résultats concernant les 3 sous-groupes de locaux professionnels les plus représentés en nombre de locaux.

✓ Pour le sous-groupe des magasins

Magasins	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
MAG1	boutiques et magasins sur rue	98 451	1,8%	128 888	423 285	228,4%	294 397
MAG2	commerces sans accès direct sur rue	4 676	0,1%	7 156	21 811	204,8%	14 654
MAG3	magasin dans un ensemble commercial	5 663	0,1%	17 739	100 833	468,4%	83 095
MAG4	magasins de grande surface	4 401	0,1%	68 916	160 098	132,3%	91 182
MAG5	magasins de très grande surface	457	0,0%	55 531	111 391	100,6%	55 860
MAG6	stations-service	822	0,0%	2 416	6 260	159,1%	3 844
MAG7	marchés	796	0,0%	5 382	6 989	29,8%	1 606
TOTAL		115 266	2,1%	286 029	830 667	190,4%	544 638

✓ Pour le sous-groupe des bureaux

Bureaux	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
BUR1	bureaux d'agencement ancien	67 474	1,2%	196 015	510 499	160,4%	314 484
BUR2	bureaux d'agencement récent	19 190	0,3%	233 236	496 562	112,9%	263 325
BUR3	bureaux avec aménagements spécifiques	2 757	0,1%	8 649	27 780	221,2%	19 131
TOTAL		89 421	1,6%	437 901	1 034 841	136,3%	596 940

✓ Pour le sous-groupe des lieux de dépôt

Lieux de dépôt	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
DEP1	lieux de dépôt à ciel ouvert	1 530	0,0%	6 109	57 170	835,8%	51 061
DEP2	lieux de dépôt couverts	18 867	0,3%	77 063	222 114	188,2%	145 051
DEP3	parcs de stationnement à ciel ouvert	6 824	0,1%	4 912	12 581	156,1%	7 669
DEP4	parcs de stationnement couverts	27 042	0,5%	22 132	63 804	188,3%	41 672
DEP5	installations spécifiques de stockage	1 196	0,0%	5 256	11 737	123,3%	6 481
TOTAL		55 459	1,0%	115 472	367 406	218,2%	251 933

Commentaires : Comme annoncé en introduction, les résultats sont strictement identiques à ceux relevés en scénario 1.

B – Répartition des variations de cotisation des locaux d'habitation en fonction de la taille des communes

1 - présentation des variations de cotisations par type de locaux

- Pour les locaux d'habitation (logements sociaux et logements du parc privé)

Nature du local	Taille de commune en nombre d'habitants	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Locaux d'habitation	moins de 250	35 425	0,6%	16 850	56 790	237,0	39 940
	de 250 à 499	63 532	1,2%	32 321	105 304	225,8	72 982
	de 500 à 1.999	329 525	6,0%	186 269	561 520	201,5	375 251
	de 2.000 à 3.499	192 296	3,5%	118 609	337 084	184,2	218 474
	de 3.500 à 4.999	171 426	3,1%	108 030	297 598	175,5	189 567
	de 5.000 à 9.999	289 171	5,3%	179 312	518 537	189,2	339 225
	de 10.000 à 19.999	435 390	7,9%	271 282	757 801	179,3	486 519
	de 20.000 à 49.999	732 620	13,4%	456 932	1 156 653	153,1	699 721
	de 50.000 à 99.999	711 984	13,0%	461 535	1 125 295	143,8	663 760
de plus de 100.000	2 198 250	40,1%	1 066 265	2 444 461	129,3	1 378 196	

Commentaires : la modification des tarifs pour les logements sociaux en **scénario 2** induit des cotisations révisées différentes pour les locaux d'habitation. Toutefois, l'impact est tout à fait minime dans le cadre de cette étude par taille de communes (les évolutions de cotisation sont comprises entre 130 % et 230% d'augmentation, ce qui correspond peu ou prou à ce qui est observé en scénario 1).

A titre d'illustration :

- les communes de plus de 100 000 habitants enregistrent une évolution de la cotisation révisée des locaux d'habitation de 129,3 % au lieu de 140,3 % en scénario 1 (1 378 196 K€ au lieu de 1 496 498 K€ en scénario 1) ;
- les communes de 500 à 1 999 habitants enregistrent une évolution de la cotisation révisée des locaux d'habitation de 201,5 % au lieu de 203 % en scénario 1 (564 404 K€ au lieu de 561 520 K€ en scénario 1).

- Pour les locaux professionnels

Nature du local	Taille de commune en nombre d'habitants	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Locaux professionnels	moins de 250	815	0,0%	501	2 230	345,0%	1 728
	de 250 à 499	1 996	0,0%	1 513	6 521	331,2%	5 009
	de 500 à 1.999	13 792	0,3%	20 178	77 454	283,9%	57 276
	de 2.000 à 3.499	10 310	0,2%	21 975	80 933	268,3%	58 958
	de 3.500 à 4.999	8 609	0,2%	19 261	64 959	237,2%	45 698
	de 5.000 à 9.999	14 487	0,3%	53 652	162 559	203,0%	108 907
	de 10.000 à 19.999	18 387	0,3%	91 249	246 129	169,7%	154 880
	de 20.000 à 49.999	31 568	0,6%	124 565	329 467	164,5%	204 902
	de 50.000 à 99.999	36 534	0,7%	153 325	399 095	160,3%	245 770
de plus de 100.000	165 788	3,0%	499 860	1 311 015	162,3%	811 155	

Commentaires : comme annoncé en introduction, les résultats sont strictement identiques à ceux relevés en scénario 1.

- Pour les locaux industriels ou évalués au barème

Nature du local	Taille de commune en nombre d'habitants	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Locaux industriels et au barème	moins de 250	367	0,0%	953	953	0,0%	0
	de 250 à 499	640	0,0%	2 041	2 041	0,0%	0
	de 500 à 1.999	2 888	0,1%	26 481	26 481	0,0%	0
	de 2.000 à 3.499	1 739	0,0%	13 318	13 318	0,0%	0
	de 3.500 à 4.999	1 406	0,0%	12 671	12 671	0,0%	0
	de 5.000 à 9.999	2 603	0,0%	47 215	47 215	0,0%	0
	de 10.000 à 19.999	2 790	0,1%	57 946	57 946	0,0%	0
	de 20.000 à 49.999	3 340	0,1%	35 949	35 949	0,0%	0
	de 50.000 à 99.999	2 695	0,0%	40 163	40 163	0,0%	0
	de plus de 100.000	4 734	0,1%	26 254	26 254	0,0%	0

Commentaires : comme annoncé en introduction, les résultats sont strictement identiques à ceux relevés en scénario 1.

2 – présentation des variations de cotisations par sous-groupe de locaux

- pour les locaux d'habitation (logements sociaux et locaux appartenant au parc privé)
 - Sous-groupe des maisons

Nature du local	Taille de commune en nombre d'habitants	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Maisons	moins de 250	32 921	0,6%	16 480	53 781	226,3	37 301
	de 250 à 499	58 044	1,1%	31 449	98 658	213,7	67 208
	de 500 à 1.999	286 876	5,2%	177 724	518 895	192,0	341 171
	de 2.000 à 3.499	157 233	2,9%	110 453	305 554	176,6	195 101
	de 3.500 à 4.999	121 775	2,2%	93 619	250 970	168,1	157 352
	de 5.000 à 9.999	191 101	3,5%	147 305	420 330	185,4	273 025
	de 10.000 à 19.999	177 609	3,2%	155 673	476 666	206,2	320 993
	de 20.000 à 49.999	193 444	3,5%	187 972	531 905	183,0	343 933
	de 50.000 à 99.999	139 338	2,5%	152 488	423 278	177,6	270 791
de plus de 100.000	36 513	0,7%	30 693	121 965	297,4	91 272	

Commentaires : la modification des tarifs pour les logements sociaux en scénario 2 induit des cotisations révisées différentes pour les maisons. Toutefois, l'impact est tout à fait minime dans le cadre de cette étude par taille de communes.

A titre d'illustration :

- les communes de 20 000 à 49 999 habitants enregistrent une évolution de la cotisation révisée des locaux d'habitation de 183 % au lieu de 187,1 % en scénario 1 (531 905 K€ au lieu de 539 706 K€ en scénario 1) ;
- les communes de 500 à 1 999 habitants enregistrent une évolution de la cotisation révisée des locaux d'habitation de 192 % au lieu de 193,1 % en scénario 1 (518 895 K€ au lieu de 520 889 K€ en scénario 1).

-Sous-groupe des appartements

Nature du local	Taille de commune en nombre d'habitants	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Appartements	moins de 250	492	0,0%	153	648	322,9	495
	de 250 à 499	1 413	0,0%	439	1 955	345,6	1 516
	de 500 à 1.999	15 492	0,3%	5 770	19 995	246,5	14 224
	de 2.000 à 3.499	16 974	0,3%	6 477	20 992	224,1	14 515
	de 3.500 à 4.999	24 443	0,5%	12 144	34 104	180,8	21 960
	de 5.000 à 9.999	52 769	1,0%	27 793	76 222	174,3	48 429
	de 10.000 à 19.999	144 221	2,6%	104 527	230 540	120,6	126 013
	de 20.000 à 49.999	319 384	5,8%	245 253	530 607	116,4	285 354
	de 50.000 à 99.999	358 073	6,5%	285 176	598 203	109,8	313 027
	de plus de 100.000	1 506 927	27,5%	965 828	2 068 006	114,1	1 102 178

Commentaires : la modification des tarifs pour les logements sociaux en scénario 2 induit des cotisations révisées différentes pour les locaux d'habitation. L'impact est un peu plus marqué pour les appartements que pour les maisons tout en restant peu significatif.

A titre d'illustration :

- les communes de plus de 100 000 habitants enregistrent une évolution de la cotisation révisée des locaux d'habitation de 114,1 % au lieu de 126 % en scénario 1 (2 068 006 K€ au lieu de 2 182 475 K€ en scénario 1) ;
- les communes de 500 à 1 999 habitants enregistrent une évolution de la cotisation révisée des locaux d'habitation de 246,5 % au lieu de 261,4 % en scénario 1 (19 995 K€ au lieu de 20 854 K€ en scénario 1).

- pour les locaux professionnels

Est présenté le sous-groupe le plus représenté en nombre de locaux, à savoir les MAGASINS.

Nature du local	Taille de commune en nombre d'habitants	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Magasins	moins de 250	129	0,0%	93	510	449,4%	417
	de 250 à 499	333	0,0%	270	1 111	312,1%	842
	de 500 à 1.999	4 417	0,1%	6 266	20 090	220,6%	13 824
	de 2.000 à 3.499	3 332	0,1%	6 688	23 367	249,4%	16 679
	de 3.500 à 4.999	3 514	0,1%	8 798	24 061	173,5%	15 262
	de 5.000 à 9.999	5 876	0,1%	21 164	56 532	167,1%	35 369
	de 10.000 à 19.999	7 532	0,1%	35 225	84 726	140,5%	49 501
	de 20.000 à 49.999	12 557	0,2%	43 656	115 990	165,7%	72 334
	de 50.000 à 99.999	11 747	0,2%	41 875	112 424	168,5%	70 549
de plus de 100.000	65 829	1,2%	121 994	391 856	221,2%	269 861	

Commentaires : comme annoncé en introduction, les résultats sont strictement identiques à ceux relevés en scénario 1.

SYNTHESE DES RESULTATS « THEORIQUES » - HYPOTHESE 1 AGREGES DES 5 DEPARTEMENTS

Rappel : ce chapitre a pour objectif de présenter les impacts « **théoriques** » de la révision vision usagers pour l'ensemble des locaux, qu'ils soient d'habitation ou professionnels.

Il s'agit en effet de prendre en compte les valeurs locatives révisées des locaux d'habitation ainsi que les valeurs locatives révisées des locaux professionnels (c'est-à-dire les valeurs locatives révisées brutes sans neutralisation et sans planchonnement tels que mis en œuvre à l'entrée en vigueur de la RVLLP). Le caractère « théorique » de ces résultats vient du fait que le calcul des cotisations est réalisé avec des **taux d'imposition inchangés par rapport à ceux qui s'appliquent sur ces mêmes locaux évalués en système 70** alors même que les bases révisées sont nettement supérieures.

Il est donc tout à fait logique de constater dans ce chapitre des évolutions d'imposition très importantes, que cela soit en pourcentage ou en valeur absolue. Cette étape du rapport a pour objectif de présenter les nouveaux équilibres comparables aux niveaux de cotisations actuelles.

Ce ne sont assurément pas ces cotisations qui seront dues par les usagers à terme, mais celles qui seront calculées dans le chapitre 3 du présent titre du rapport (voir supra).

Il est toutefois intéressant de retenir des évolutions de cotisation théoriques constatées dans le cadre de cette présentation :

S'agissant du scénario 1 (dans lequel la même version de sectorisation et grille tarifaire est appliquée pour l'ensemble des locaux qu'ils soient des logements sociaux ou des locaux appartenant au parc privé) :

- les évolutions de cotisation sont globalement les mêmes en pourcentage pour les locaux d'habitation (+165,8%) et pour les locaux professionnels (+171,8%), ce qui confirme les constats réalisés au chapitre 1 sur les évolutions de valeurs locatives et ce qui va faciliter les modalités de rebasage des taux (voir chapitre 3) ;

- dans ce scénario, les variations de cotisation des logements sociaux sont supérieures en moyenne aux variations de cotisation des locaux appartenant au parc privé ;

- globalement, les variations de cotisation sont plus importantes pour les maisons que pour les appartements, ce qui vient confirmer les observations sur les évolutions de valeur locatives étudiées au chapitre 1 (on assiste à un rattrapage plus marqué sur les maisons que sur les appartements) ;

- les locaux professionnels (pour lesquels la nouvelle cotisation a été calculée à partir de la valeur locative brute c'est-à-dire non neutralisée et non planchonnée) voient leurs cotisations augmenter très fortement. Ainsi, à titre d'exemple, le sous-groupe CLI enregistre une hausse de 298,5 %, alors que sur l'ensemble des 5 départements en contexte RVLLP avec neutralisation l'évolution moyenne de ce sous-groupe était de + 37,3 %. Plus aucune catégorie de locaux n'est « gagnante » et voit sa cotisation baisser ;

- les locaux industriels et les locaux évalués au barème ne sont évidemment pas impactés au niveau des cotisations, puisque leur valeur locative est inchangée.

S'agissant du scénario 2 (dans lequel une version de sectorisation et grille tarifaire spécifique est appliquée pour les logements sociaux) :

- les évolutions de cotisation des locaux professionnels et des locaux industriels ou évalués au barème sont inchangées par rapport au scénario 1 ;

- seuls les locaux d'habitation sont impactés mais de manière très atténuée globalement, compte tenu du faible nombre de logements sociaux comparativement au nombre de logements appartenant au parc privé : ainsi les évolutions de cotisation passent de +165,8% en scénario 1 à + 154,1% en scénario 2 ;

- les résultats au seul niveau des logements sociaux montrent une baisse des augmentations de cotisation plus importante pour les appartements (qui passent de + 144,8% à + 28%) que pour les maisons (qui passent de +251,6% à + 158,7%).

Quel que soit le scénario, les variations de cotisation présentées en fonction de la taille des communes ne sont pas les mêmes selon la famille de locaux :

- pris globalement, les locaux d'habitation présentent des augmentations assez similaires quelle que soit la taille des communes (même si on constate pour le sous-groupe des appartements une tendance à avoir des hausses de cotisation légèrement plus importantes dans les petites communes) ;

- les locaux professionnels présentent une augmentation de cotisation plus importante dans les communes plus petites, et moins d'augmentation dans les communes les plus importantes (ce qui était la tendance observée dans les simulations réalisées à l'été 2015).

SECTION 2- Présentation des impacts « théoriques » - HYPOTHESE 1 - par département d'expérimentation

Il s'agit de présenter **pour chaque département** les impacts de la réforme sur la cotisation « théorique » c'est-à-dire celle calculée avec les **taux d'imposition 2015 inchangés**.

Ces impacts sont présentés pour les deux scénarii (application d'une même sectorisation et grille tarifaire pour les logements du parc privé et pour les logements sociaux (**scénario 1**) et application de deux sectorisations et grilles tarifaires différentes pour les logements du parc privé et pour les logements sociaux (**scénario 2**).

CHARENTE- MARITIME

SOUS-SECTION 1 - Impacts « théoriques » du scénario 1- Hypothèse 1

A - Présentation des variations de cotisation

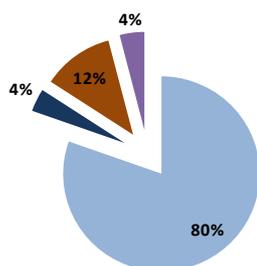
1 – présentation des variations de cotisations par sous-groupe

- présentation des variations par type de locaux

Nature du local	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Locaux d'habitation	495 881	94,0%	342 297	856 938	150,3%	514 641
- dont locaux du parc privé	472 023		326 965	818 533	150,3%	491 568
- dont locaux du parc social	23 858		15 332	38 404	150,5%	23 073
Locaux professionnels	29 015	5,5%	47 885	202 258	322,4%	154 373
Locaux industriels et au barème	2 718	0,5%	16 525	16 525	0,0%	0
Total	527 614	100,0%	406 707	1 075 720	164,5%	669 014

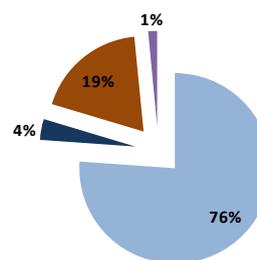
Commentaires : contrairement à ce qui est observé globalement sur le cumul des 5 départements, en Charente-Maritime les évolutions de cotisation des locaux d'habitation sont nettement inférieures (+150,3%) aux évolutions de cotisation des locaux professionnels (+322,4%). Les évolutions de cotisation sont identiques qu'il s'agisse du parc social ou du parc privé, ce qui est suffisamment atypique pour être souligné.

Répartition des cotisations avant réforme par type de locaux



■ Locaux d'habitation du parc privé ■ Locaux d'habitation du parc social
■ Locaux professionnels ■ Locaux industriels et au barème

Répartition des cotisations après réforme par type de locaux



■ Locaux d'habitation du parc privé ■ Locaux d'habitation du parc social
■ Locaux professionnels ■ Locaux industriels et au barème

Commentaires : assez logiquement compte tenu de la forte variation constatée sur les locaux professionnels, les équilibres avant et après réforme sont modifiés : augmentation de la proportion contributive des locaux professionnels et nette baisse de celle des locaux d'habitation du parc privé. La part des logements sociaux est quant à elle inchangée.

- pour l'ensemble des locaux d'habitation (parc privé et logements sociaux)

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Maisons	328 822	62,3%	269 789	638 401	136,6%	368 611
- dont maisons du parc privé	322 734		266 871	630 660	136,3%	363 789
- dont maisons du parc social	6 088		2 918	7 741	165,3%	4 823
Appartements	94 420	17,9%	64 924	161 121	148,2%	96 198
- dont appartements du parc privé	77 690		52 604	130 892	148,8%	78 288
- dont appartements du parc social	16 730		12 320	30 229	145,4%	17 909
Maisons exceptionnelles	64	0,0%	43	279	554,6%	237
Dépendances isolées	72 575	13,8%	7 541	57 136	657,7%	49 595
Total	495 881	94,0%	342 297	856 938	150,3%	514 641

Commentaires : tout comme ce qui est constaté sur les 5 départements en global, les cotisations des logements sociaux des maisons augmentent plus que celles du parc privé (+165,3% contre +136,3% dans le parc privé). En revanche, cette tendance est différente pour les appartements. Dans ce département les appartements du secteur social augmentent légèrement moins que les appartements du parc privé.

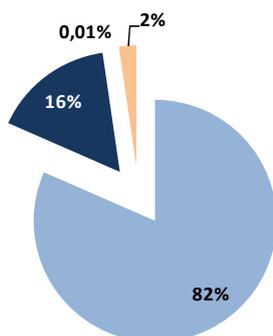
Autre différence au regard de ce qui a pu être observé globalement sur les 5 départements : en Charente-Maritime ce sont les appartements pour lesquels la cotisation augmente le plus, ce qui est cohérent avec les tendances observées au niveau des valeurs locatives (voir chapitre 1 du présent titre).

Les augmentations très importantes des sous-groupes dépendances isolées et maisons exceptionnelles ne sont pas représentatives compte tenu des erreurs déclaratives signalées au titre 1.

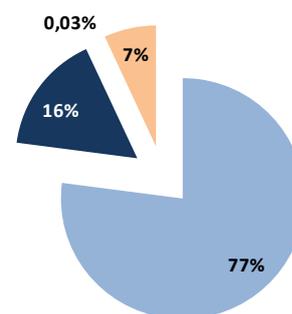
✓ pour les logements du parc privé

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Maisons	322 734	68,4	266 871	630 660	136,3	363 789
Appartements	77 690	16,5	52 604	130 892	148,8	78 288
Maisons exceptionnelles	63	0,0	42	276	555,9	234
Dépendances isolées	71 536	15,2	7 448	56 705	661,4	49 257
Total	472 023	100,0	326 965	818 533	150,3	491 568

Répartition des cotisations avant réforme par sous-groupe



Répartition des cotisations après réforme par sous-groupe



■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

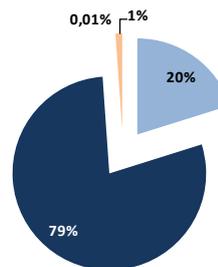
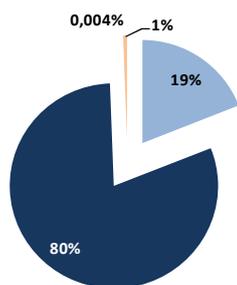
Commentaires : la proportion contributive est identique s'agissant des appartements (nettement moins nombreux dans ce département que les maisons), malgré une augmentation moyenne plus importante que celle des maisons.

✓ pour les logements sociaux

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Maisons	6 088	25,5	2 918	7 741	165,3	4 823
Appartements	16 730	70,1	12 320	30 229	145,4	17 909
Maisons exceptionnelles	1	0,0	1	3	463,0	3
Dépendances isolées	1 039	4,4	93	431	362,4	338
Total	23 858	100,0	15 332	38 404	150,5	23 073

Répartition des cotisations avant réforme par sous-groupe

Répartition des cotisations après réforme par sous-groupe



■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

Commentaires : la proportion contributive de chaque sous-groupe est quasiment identique avant et après la réforme s'agissant des logements sociaux. Les erreurs déclaratives des bailleurs sociaux sont beaucoup plus rares. En outre, les logements sociaux comportent peu de dépendances isolées en nombre.

Les appartements sont bien évidemment prépondérants en nombre au niveau des logements sociaux ce qui explique cette représentation majoritaire des appartements en terme de cotisation. Les augmentations de cotisation sont contrairement à ce qui est observé sur le parc privé plus importantes pour les maisons que pour les appartements même si le différentiel reste mesuré (+ 165,3% pour les maisons et + 145,4% pour les appartements).

- pour les locaux professionnels

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Magasins - MAG	11 012	2,1%	20 673	80 573	289,8%	59 900
Bureaux - BUR	5 392	1,0%	8 077	35 091	334,4%	27 013
Lieux de dépôt - DEP	4 979	0,9%	6 833	29 965	338,5%	23 132
Ateliers - ATE	3 337	0,6%	4 865	22 179	355,8%	17 313
Hôtels - HOT	2 128	0,4%	3 025	14 874	391,7%	11 849
Établissements de spectacle - SPE	707	0,1%	1 672	7 506	349,0%	5 835
Établissements d'enseignement - ENS	101	0,0%	401	1 602	298,9%	1 200
Cliniques - CLI	1 297	0,2%	2 029	9 686	377,3%	7 657
Établissements industriels (hors U) - IND	62	0,0%	308	782	153,7%	474
Total	29 015	5,5%	47 885	202 258	322,4%	154 373

Commentaires : les cotisations ont été calculées sur la base des nouvelles valeurs locatives révisées non neutralisées (puisque par hypothèse, la neutralisation des valeurs locatives des locaux professionnels prendra fin avec la généralisation de la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation). Comparativement, les évolutions de cotisation des locaux professionnels suivent celles qui avaient été observées dans le cadre des simulations menées à l'été 2015 : les sous-groupes dont la cotisation augmente le plus sont les mêmes. En revanche les variations en pourcentage sont beaucoup plus importantes du fait de l'absence de neutralisation.

A titre d'illustration, les sous groupes de locaux dont les cotisations augmentent le plus sont les HOT (+ 391,7% contre + 11,6 % avec neutralisation), les CLI (+377,3 % contre + 11,9 % avec neutralisation) et les ATE (+ 355,8% contre + 5,8 % avec neutralisation).

Plus aucun sous groupe est « gagnant » : tous les sous groupes voient leurs cotisations augmenter en moyenne. La plus faible augmentation correspond au sous-groupe des IND (+153,7% contre une baisse de -40,1 % avec neutralisation).

Les MAG voient sans dispositif de neutralisation leur cotisation moyenne augmenter de 289,8% au lieu d'une baisse de - 5,1 %.

- pour les locaux industriels ou au barème

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Locaux industriels et au barème	2 718	0,5%	16 525	16 525	0,0%	0

Commentaires : très logiquement, les cotisations des locaux industriels ou évalués au barème non concernés par la révision, ne sont pas impactées.

2 – présentation des variations de cotisations par catégorie de locaux

Remarque importante : pour les locaux d'habitation, seuls les sous groupes APPARTEMENTS et MAISONS sont présentés dans le rapport.

- Pour l'ensemble des locaux d'habitation (logements sociaux et logements du parc privé

-Sous-groupe des maisons

Ensemble des Maisons	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	31 624	6,0%	20 451	43 071	110,6%	22 619
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	22 609	4,3%	14 664	33 390	127,7%	18 726
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	17 928	3,4%	10 429	28 856	176,7%	18 427
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	26 582	5,0%	20 033	45 553	127,4%	25 520
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	12 569	2,4%	8 076	23 322	188,8%	15 246
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	14 499	2,7%	10 075	28 052	178,4%	17 977
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	15 512	2,9%	10 926	30 386	178,1%	19 460
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	30 233	5,7%	22 758	60 546	166,0%	37 788
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	26 221	5,0%	20 944	54 715	161,3%	33 772
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	23 631	4,5%	19 998	48 563	142,8%	28 566
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	20 189	3,8%	17 953	43 060	139,8%	25 107
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	16 819	3,2%	15 675	37 903	141,8%	22 228
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	30 193	5,7%	29 893	67 897	127,1%	38 003
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	16 993	3,2%	18 116	37 446	106,7%	19 330
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	14 911	2,8%	17 579	35 031	99,3%	17 453
MAISON 16	250 m ² et plus	8 309	1,6%	12 219	20 611	68,7%	8 392
TOTAL		328 822	62,3%	269 789	638 401	136,6%	368 611

Commentaires : les évolutions de cotisations du sous-groupe des MAISONS sont conformes à ce qui a été observés au chapitre 1 sur les variations de valeurs locatives. Sur ce département, les augmentations les plus importantes touchent essentiellement les catégories de surface intermédiaires (c'est-à-dire les maisons dont les surfaces sont comprises entre 85 et 120m²).

La catégorie dont la cotisation augmente le plus correspond aux maisons dont la surface est comprise entre 85 et 89m² (+ 188,8% ce qui correspond à une augmentation moyenne de cotisation de 1213 €).

-Sous-groupe des appartements

Ensemble des Appartements	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	913	0,2%	330	1 021	209,0%	691
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	5 296	1,0%	2 703	5 844	116,2%	3 141
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	6 142	1,2%	2 964	7 535	154,2%	4 570
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	6 095	1,2%	2 868	7 757	170,4%	4 889
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	6 992	1,3%	3 486	9 438	170,7%	5 952
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	6 300	1,2%	3 417	9 394	174,9%	5 977
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	6 503	1,2%	3 665	9 982	172,4%	6 317
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	6 706	1,3%	4 028	10 633	164,0%	6 606
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	11 281	2,1%	7 500	19 200	156,0%	11 700
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	13 112	2,5%	9 793	24 584	151,0%	14 790
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	10 235	1,9%	8 639	20 494	137,2%	11 854
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	5 969	1,1%	5 545	13 226	138,5%	7 682
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	3 612	0,7%	3 707	7 862	112,1%	4 155
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	1 809	0,3%	1 929	4 571	136,9%	2 641
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	1 006	0,2%	1 135	2 422	113,4%	1 287
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	1 411	0,3%	1 726	3 768	118,3%	2 042
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	688	0,1%	916	2 006	119,0%	1 090
APPART 18	200 m ² et plus	350	0,1%	572	1 387	142,5%	815
TOTAL		94 420	17,9%	64 924	161 121	148,2%	96 198

Commentaires : les évolutions de cotisations du sous-groupe des APPARTEMENTS sont conformes à ce qui a été observés au chapitre 1 sur les variations de valeurs locatives. Sur ce département, les augmentations les plus importantes touchent essentiellement les catégories de très petite ou de moyenne surface (c'est-à-dire les appartements dont les surfaces sont inférieures à 15 m² ou comprises entre 20 et 70m²).

La catégorie dont la cotisation augmente le plus correspond aux maisons dont la surface est inférieure à 15m² (+ 209% ce qui correspond à une augmentation moyenne de cotisation de 757 €).

✓ pour les logements du parc privé

-Sous-groupe des maisons

Maisons du parc privé	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	31 162	5,9%	20 238	42 376	109,4%	22 138
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	21 744	4,1%	14 204	32 055	125,7%	17 852
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	16 433	3,1%	9 772	27 137	177,7%	17 365
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	24 991	4,7%	19 286	43 672	126,4%	24 386
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	12 024	2,3%	7 861	22 771	189,7%	14 910
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	14 126	2,7%	9 890	27 579	178,8%	17 688
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	15 243	2,9%	10 764	30 006	178,8%	19 242
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	30 003	5,7%	22 637	60 233	166,1%	37 596
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	26 144	5,0%	20 889	54 592	161,3%	33 702
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	23 576	4,5%	19 946	48 448	142,9%	28 501
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	20 152	3,8%	17 935	43 006	139,8%	25 071
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	16 787	3,2%	15 663	37 872	141,8%	22 209
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	30 161	5,7%	29 883	67 867	127,1%	37 984
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	16 981	3,2%	18 113	37 437	106,7%	19 324
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	14 904	2,8%	17 574	35 016	99,3%	17 442
MAISON 16	250 m ² et plus	8 303	1,6%	12 216	20 595	68,6%	8 379
TOTAL		322 734	61,2%	266 871	630 660	136,3%	363 789

Commentaires : le nombre de maisons (322 734) sur ce département, comparativement à celui des appartements (77 690), est très important. Les catégories qui augmentent le plus s'agissant des maisons du parc privé sont les catégories intermédiaires. La plus forte évolution (189,7% pour les maisons dont la surface est comprise entre 85 et 89m²) représente une augmentation moyenne de 1240 €.

-Sous-groupe des appartements

Appartements du parc privé	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	910	0,2%	330	1 017	208,3%	687
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	5 227	1,0%	2 674	5 749	115,0%	3 074
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	6 057	1,1%	2 941	7 459	153,6%	4 518
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	5 899	1,1%	2 778	7 499	170,0%	4 722
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	6 594	1,2%	3 303	8 939	170,6%	5 635
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	5 955	1,1%	3 252	8 904	173,8%	5 652
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	5 891	1,1%	3 383	9 183	171,4%	5 800
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	5 423	1,0%	3 310	8 765	164,8%	5 455
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	8 802	1,7%	5 946	15 126	154,4%	9 180
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	8 210	1,6%	6 153	15 525	152,3%	9 371
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	6 364	1,2%	5 327	12 718	138,7%	7 391
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	4 546	0,9%	4 294	10 253	138,8%	5 959
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	2 834	0,5%	2 946	6 371	116,3%	3 425
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	1 569	0,3%	1 662	3 909	135,2%	2 247
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	976	0,2%	1 101	2 354	113,7%	1 253
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	1 400	0,3%	1 719	3 750	118,1%	2 031
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	686	0,1%	915	2 001	118,8%	1 086
APPART 18	200 m ² et plus	347	0,1%	570	1 370	140,4%	800
TOTAL		77 690	14,7%	52 604	130 892	148,8%	78 288

Commentaires : les appartements appartenant au parc privé accusent des augmentations de cotisation qui vont de 113,7% (appartements d'une surface comprise entre 110 et 119 m²) à 208,3% (appartement de moins de 15m²) ce qui représente respectivement une augmentation moyenne de 1284 € et de 755 €. Ces évolutions de cotisation sont cohérentes au regard des évolutions de valeurs locatives étudiées au chapitre 1 du présent titre.

✓ pour les logements sociaux

-Sous-groupe des maisons

Maisons du parc social	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	462	0,1%	213	695	226,2%	482
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	865	0,2%	460	1 335	189,9%	874
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	1 495	0,3%	657	1 719	161,8%	1 062
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	1 591	0,3%	747	1 881	151,8%	1 134
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	545	0,1%	215	551	156,0%	336
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	373	0,1%	185	473	156,2%	289
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	269	0,1%	162	380	134,3%	218
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	230	0,0%	120	312	159,2%	192
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	77	0,0%	54	124	128,5%	70
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	55	0,0%	51	116	125,4%	64
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	37	0,0%	19	54	190,0%	36
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	32	0,0%	12	31	155,7%	19
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	32	0,0%	10	30	195,0%	20
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	12	0,0%	4	9	147,1%	5
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	7	0,0%	5	15	199,5%	10
MAISON 16	250 m ² et plus	6	0,0%	4	17	365,3%	13
TOTAL		6 088	1,2%	2 918	7 741	165,3%	4 823

Commentaires : s'agissant des logements sociaux, les évolutions de cotisation des maisons sont supérieures à celles du sous-groupe des maisons du parc privé (+ 165,3% contre 136,3% pour le parc privé). Pour autant, les augmentations moyennes de cotisation sont plus faibles globalement pour les maisons du parc social (+792 € d'augmentation moyenne pour les logements sociaux et + 1127 € d'augmentation moyenne pour les logements du parc privé).

-Sous-groupe des appartements

Appartements du parc social	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	3	0,0%	1	4	615,7%	3
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	69	0,0%	29	95	229,7%	66
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	85	0,0%	23	76	227,8%	53
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	196	0,0%	90	257	184,7%	167
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	398	0,1%	183	499	172,8%	316
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	345	0,1%	166	490	195,8%	324
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	612	0,1%	281	799	183,8%	517
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	1 283	0,2%	717	1 868	160,5%	1 151
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	2 479	0,5%	1 554	4 074	162,2%	2 520
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	4 902	0,9%	3 640	9 059	148,9%	5 419
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	3 871	0,7%	3 313	7 776	134,7%	4 463
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	1 423	0,3%	1 251	2 974	137,7%	1 723
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	778	0,1%	761	1 491	95,9%	730
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	240	0,0%	267	661	147,3%	394
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	30	0,0%	34	68	102,3%	34
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	11	0,0%	7	18	161,9%	11
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	2	0,0%	1	5	267,6%	4
APPART 18	200 m ² et plus	3	0,0%	2	16	772,6%	15
TOTAL		16 730	3,2%	12 320	30 229	145,4%	17 909

Commentaires : s'agissant des logements sociaux, les évolutions de cotisation des appartements sont inférieures à celles du sous-groupe des maisons du parc privé (145,4% contre 148,8% pour le parc privé). Les augmentations moyennes de cotisation sont quasiment identiques en montant entre les logements sociaux et le parc privé (1 070 € d'augmentation moyenne pour les logements sociaux et 1007 € d'augmentation moyenne pour les logements du parc privé).

- pour les locaux professionnels

Sont ici présentés les résultats des 3 sous-groupes de locaux professionnels les plus représentés en nombre de locaux dans le département de la Charente Maritime.

✓ Pour le sous-groupe des magasins

Magasins	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
MAG1	boutiques et magasins sur rue	8 481	1,6%	9 346	41 799	347,2%	32 452
MAG2	commerces sans accès direct sur rue	377	0,1%	399	1 772	343,8%	1 373
MAG3	magasin dans un ensemble commercial	765	0,1%	1 038	6 588	534,7%	5 550
MAG4	magasins de grande surface	603	0,1%	5 267	17 840	238,7%	12 573
MAG5	magasins de très grande surface	75	0,0%	4 196	11 181	166,5%	6 986
MAG6	stations-service	161	0,0%	315	1 133	260,0%	818
MAG7	marchés	550	0,1%	112	259	132,1%	148
TOTAL		11 012	2,1%	20 673	80 573	289,8%	59 900

Commentaires : la disparition du coefficient de neutralisation fait disparaître les catégories « gagnantes » c'est-à-dire celles qui voyaient leur cotisation moyenne baisser. A titre d'illustration, les grandes (MAG4) et très grandes surfaces (MAG5) voient leurs cotisations moyennes augmenter respectivement de 238,7 % (contre -15,7 % avec la neutralisation) et de 166,5 % (contre -32,6 % avec la neutralisation).

Les boutiques et magasins de centre ville (MAG1) bénéficiaient aussi de la neutralisation puisque sans elle, l'augmentation de cotisation passe de 6,5 % à + 347,2 %.

✓ Pour le sous-groupe des bureaux

Bureaux	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
BUR1	bureaux d'agencement ancien	3 711	0,7%	4 825	20 524	325,4%	15 699
BUR2	bureaux d'agencement récent	1 528	0,3%	2 850	12 629	343,2%	9 780
BUR3	bureaux avec aménagements spécifiques	153	0,0%	403	1 937	380,9%	1 535
TOTAL		5 392	1,0%	8 077	35 091	334,4%	27 013

Commentaires : à l'instar du sous-groupe des magasins, le sous-groupe des bureaux ne comporte désormais plus aucune catégorie gagnante. En moyenne, l'augmentation de cotisation est de + 334,4% (au lieu d'une augmentation de 6,4 %), sachant que les bureaux anciens augmentent moins en moyenne que les bureaux de facture récente (contrairement à ce qui était observé globalement sur les 5 départements).

✓ *Pour le sous-groupe des lieux de dépôt*

Lieux de dépôt	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
DEP1	lieux de dépôt à ciel ouvert	251	0,0%	540	3 417	532,9%	2 877
DEP2	lieux de dépôt couverts	3 455	0,7%	5 270	23 128	338,8%	17 858
DEP3	parcs de stationnement à ciel ouvert	336	0,1%	183	826	351,5%	643
DEP4	parcs de stationnement couverts	581	0,1%	237	1 032	335,7%	795
DEP5	installations spécifiques de stockage	356	0,1%	603	1 562	158,9%	959
TOTAL		4 979	0,9%	6 833	29 965	338,5%	23 132

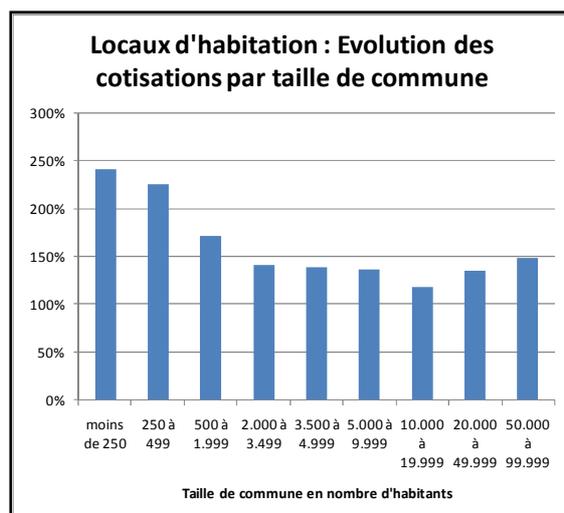
Commentaires : le sous-groupe des lieux de dépôt étaient déjà majoritairement perdant avec la neutralisation (hausse de 2,8 % en moyenne). La catégorie DEP1 était notamment particulièrement impactée par la révision (+ 45,6 %). Cette tendance se confirme lorsque les cotisations sont calculées à partir de la VL révisée brute. C'est la catégorie qui augmente le plus parmi les catégories de locaux les plus présents dans le département de la Charente-Maritime.

B – Répartition des variations de cotisation des locaux d'habitation en fonction de la taille des communes

1 - présentation des variations de cotisations par type de locaux

- Pour l'ensemble des locaux d'habitation (parc privé et logements sociaux)

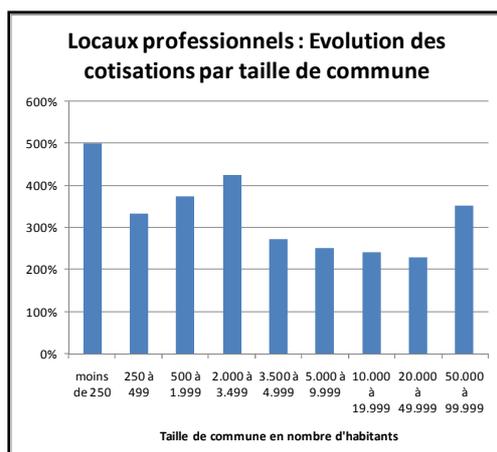
Nature du local	Taille de commune en nombre d'habitants	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Locaux d'habitation	moins de 250	9 708	1,9%	4 674	15 960	241,4%	11 286
	de 250 à 499	25 564	5,0%	13 170	42 811	225,1%	29 641
	de 500 à 1.999	129 366	25,4%	76 207	207 014	171,6%	130 807
	de 2.000 à 3.499	66 025	13,0%	47 724	115 032	141,0%	67 309
	de 3.500 à 4.999	58 960	11,6%	39 856	95 017	138,4%	55 162
	de 5.000 à 9.999	72 809	14,3%	58 157	137 669	136,7%	79 511
	de 10.000 à 19.999	29 197	5,7%	23 524	51 249	117,9%	27 725
	de 20.000 à 49.999	38 348	7,5%	27 005	63 337	134,5%	36 332
de 50.000 à 99.999	65 904	12,9%	51 980	128 849	147,9%	76 869	
de plus de 100.000	0	0,0%	0	0	0,0%	0	



Commentaires : s'agissant des locaux d'habitation, les évolutions de cotisation sont moins contrastées que pour les locaux professionnels. Elles sont toutefois comparativement plus importantes (entre 200 % et 250% d'augmentation) sur les petites communes de Charente-Maritime que sur les grandes communes (inférieures en moyenne à +150% d'augmentation).

- Pour les locaux professionnels

Nature du local	Taille de commune en nombre d'habitants	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Locaux professionnels	moins de 250	73	0,0%	57	343	498,8%	286
	de 250 à 499	132	0,0%	95	412	331,9%	316
	de 500 à 1.999	1 790	0,4%	1 351	6 385	372,5%	5 034
	de 2.000 à 3.499	1 500	0,3%	1 902	9 973	424,4%	8 072
	de 3.500 à 4.999	1 443	0,3%	2 474	9 221	272,6%	6 746
	de 5.000 à 9.999	1 959	0,4%	5 563	19 519	250,8%	13 955
	de 10.000 à 19.999	917	0,2%	1 853	6 316	240,9%	4 464
	de 20.000 à 49.999	1 427	0,3%	3 994	13 124	228,5%	9 129
	de 50.000 à 99.999	1 771	0,3%	3 382	15 281	351,8%	11 899
de plus de 100.000	0	0,0%	0	0	0,0%	0	



Commentaires : s'agissant des locaux professionnels, les évolutions de cotisation sont nettement supérieures à celles observées sur les locaux d'habitation. Les évolutions les plus importantes (+500%) sont identifiées sur les plus petites communes (moins de 250 habitants), même si ces augmentations concernent peu de locaux en nombre.

- Pour les locaux industriels ou évalués au barème

Nature du local	Taille de commune en nombre d'habitants	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Locaux industriels et au barème	moins de 250	91	0,0%	49	49	0,0%	0
	de 250 à 499	230	0,0%	544	544	0,0%	0
	de 500 à 1.999	719	0,1%	2 879	2 879	0,0%	0
	de 2.000 à 3.499	279	0,1%	658	658	0,0%	0
	de 3.500 à 4.999	293	0,1%	1 334	1 334	0,0%	0
	de 5.000 à 9.999	461	0,1%	3 661	3 661	0,0%	0
	de 10.000 à 19.999	70	0,0%	156	156	0,0%	0
	de 20.000 à 49.999	271	0,1%	2 505	2 505	0,0%	0
	de 50.000 à 99.999	304	0,1%	4 739	4 739	0,0%	0
de plus de 100.000	0	0,0%	0	0	0,0%	0	

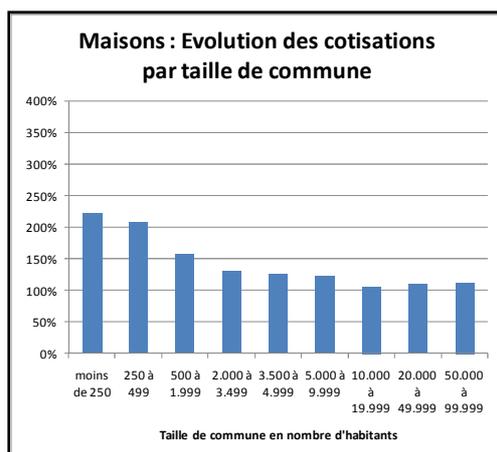
Commentaires : en l'absence de modification de leur valeur locative, les locaux industriels ou évalués au barème n'enregistrent aucune variation de leur cotisation.

2 – présentation des variations de cotisations par sous-groupe de locaux

- pour les locaux d'habitation

-Sous-groupe des maisons

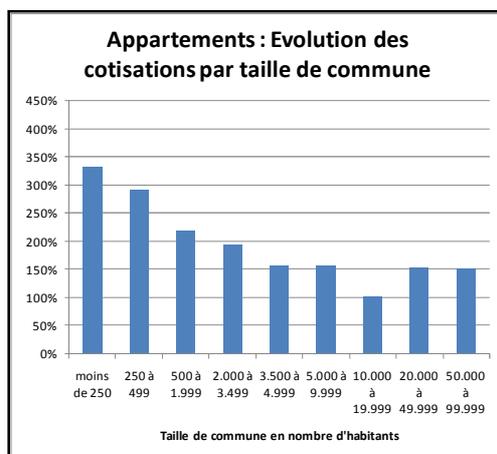
Nature du local	Taille de commune en nombre d'habitants	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Maisons	moins de 250	8 829	1,7%	4 560	14 705	222,5%	10 145
	de 250 à 499	23 149	4,4%	12 820	39 358	207,0%	26 538
	de 500 à 1.999	110 849	21,0%	72 662	187 040	157,4%	114 378
	de 2.000 à 3.499	55 415	10,5%	44 742	103 027	130,3%	58 285
	de 3.500 à 4.999	41 222	7,8%	34 388	77 545	125,5%	43 158
	de 5.000 à 9.999	47 544	9,0%	48 403	107 368	121,8%	58 964
	de 10.000 à 19.999	9 445	1,8%	12 383	25 478	105,7%	13 094
	de 20.000 à 49.999	16 303	3,1%	17 242	36 012	108,9%	18 770
	de 50.000 à 99.999	16 066	3,1%	22 588	47 868	111,9%	25 280
	de plus de 100.000	0	0,0%	0	0	0,0%	0



Commentaires : le détail au niveau du seul sous-groupe des maisons confirme une augmentation moyenne des cotisations plus marquée (entre 150 et 210%) dans les plus petites communes (moins de 500 habitants) et moins importante (autour de 100%) dans les plus grosses communes (plus de 10 000 habitants). En valeur absolue, les cotisations des locaux situés dans les plus petites communes (moins de 250 habitants) enregistrent une moyenne de 1149€, alors que les cotisations des locaux situés dans les plus grandes villes (plus de 50 000 habitants) enregistrent une augmentation moyenne de 1573 €.

-Sous-groupe des appartements

Nature du local	Taille de commune en nombre d'habitants	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Appartements	moins de 250	154	0,0%	48	205	331,4%	158
	de 250 à 499	411	0,1%	148	579	291,9%	431
	de 500 à 1.999	5 639	1,1%	2 277	7 247	218,3%	4 970
	de 2.000 à 3.499	5 177	1,0%	2 387	7 007	193,5%	4 619
	de 3.500 à 4.999	9 031	1,7%	4 691	11 947	154,7%	7 256
	de 5.000 à 9.999	14 196	2,7%	8 544	21 819	155,4%	13 275
	de 10.000 à 19.999	10 765	2,0%	10 125	20 409	101,6%	10 284
	de 20.000 à 49.999	15 009	2,9%	8 942	22 539	152,1%	13 597
	de 50.000 à 99.999	34 038	6,5%	27 761	69 370	149,9%	41 608
de plus de 100.000	0	0,0%	0	0	0,0%	0	



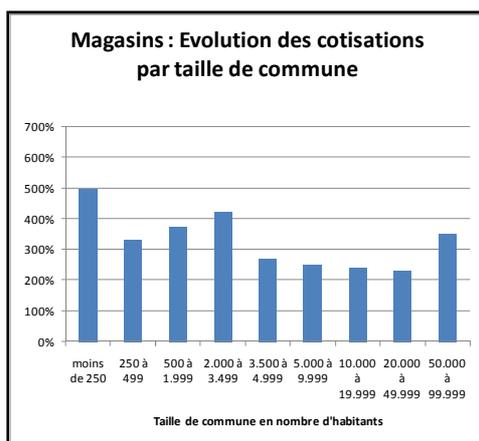
Commentaires : le détail au niveau du seul sous-groupe des appartements confirme une augmentation moyenne des cotisations plus marquée (plus de 250%) dans les plus petites

communes (moins de 500 habitants), et moins importante (entre 100 % et 150%) dans les plus grosses communes (plus de 10 000 habitants). En valeur absolue, les cotisations des locaux situés dans les plus petites communes (moins de 250 habitants) enregistrent en moyenne une augmentation de 1025 €, alors que les cotisations des locaux situés dans les plus grandes villes (plus de 50 000 habitants) enregistrent une augmentation moyenne de 1 222€.

- pour les locaux professionnels

Est présenté le sous-groupe le plus représenté en nombre de locaux, à savoir les MAGASINS.

Nature du local	Taille de commune en nombre d'habitants	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Magasins	moins de 250	73	0,0%	57	343	498,8%	286
	de 250 à 499	132	0,0%	95	412	331,9%	316
	de 500 à 1.999	1 790	0,3%	1 351	6 385	372,5%	5 034
	de 2.000 à 3.499	1 500	0,3%	1 902	9 973	424,4%	8 072
	de 3.500 à 4.999	1 443	0,3%	2 474	9 221	272,6%	6 746
	de 5.000 à 9.999	1 959	0,4%	5 563	19 519	250,8%	13 955
	de 10.000 à 19.999	917	0,2%	1 853	6 316	240,9%	4 464
	de 20.000 à 49.999	1 427	0,3%	3 994	13 124	228,5%	9 129
	de 50.000 à 99.999	1 771	0,3%	3 382	15 281	351,8%	11 899
de plus de 100.000	0	0,0%	0	0	0,0%	0	



Commentaires : le détail au niveau du seul sous-groupe des magasins confirme une augmentation moyenne des cotisations plus marquée (500%) dans les plus petites communes (moins de 250 habitants), et moins importante (350%) dans les plus grosses communes (plus de 50 000 habitants). En valeur absolue, les cotisations des locaux situés dans les plus petites communes (moins de 250 habitants) enregistrent en moyenne une augmentation de 3918 € alors que les cotisations des locaux situés dans les plus grandes villes (plus de 50 000 habitants) enregistrent une augmentation moyenne de 6719€.

SOUS-SECTION 2 - Impacts *théoriques* du scénario 2- Hypothèse 1

Rappel : dans le **scénario 2**, la version de sectorisation et grille tarifaire applicable aux logements sociaux n'est pas la même : ils se voient appliquer leurs propres paramètres,

issus des loyers constatés pour les logements du parc social. Ainsi, dans ce **scénario 2** les cotisations révisées des logements du parc social sont différentes de celles déterminées en scénario 1 (cf. **Titre 1**).

Les cotisations révisées relatives aux locaux autres que les logements du parc social restent tout à fait inchangées par rapport au scénario 1.

Dans les études par département, pour une meilleure lisibilité, ne sont détaillées en scénario 2 que les différences par rapport au scénario 1, à savoir les résultats portant sur les logements sociaux.

A - Présentation des variations de cotisation

1 – présentation des variations de cotisations par sous-groupe

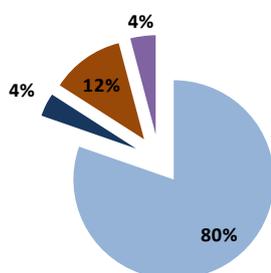
- présentation des variations par type de locaux

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Locaux d'habitation	495 881	94,0%	342 297	842 492	146,1%	500 196
- dont locaux du parc privé	472 023		326 965	818 533	150,3%	491 568
- dont locaux du parc social	23 858		15 332	23 959	56,3%	8 627
Locaux professionnels	29 015	5,5%	47 885	202 258	322,4%	154 373
Locaux industriels et au barème	2 718	0,5%	16 525	16 525	0,0%	0
Total	527 614	100,0%	406 707	1 061 275	160,9%	654 569

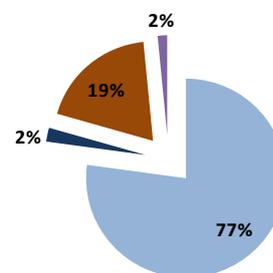
Légende : afin de faciliter la lecture, sont restituées en fond orange les informations relatives aux locaux présentant des différences par rapport au scénario 1, à savoir les logements du parc social et les cumuls qui les incluent (locaux d'habitation en général).

Commentaires : les cotisations révisées relatives aux logements du parc social sont plus faibles qu'en scénario 1 (23 959 K€ au lieu de 38 404 K€ en scénario 1), puisque les tarifs sont plus faibles en scénario 2 qu'en scénario 1 (cf. **Titre 1**). Les variations en pourcentage illustrent également ces plus faibles augmentations, puisque les cotisations moyennes pour les locaux du parc social passent d'une augmentation de 150,5 % à une augmentation de 56,3%.

Répartition des cotisations avant réforme par type de locaux



Répartition des cotisations après réforme par type de locaux



■ Locaux d'habitation du parc privé ■ Locaux d'habitation du parc social
■ Locaux professionnels ■ Locaux industriels et au barème

■ Locaux d'habitation du parc privé ■ Locaux d'habitation du parc social
■ Locaux professionnels ■ Locaux industriels et au barème

Commentaires : assez logiquement la proportion contributive des logements sociaux diminue par rapport aux autres typologies de locaux : la part relative des locaux d'habitation appartenant au parc privé augmente légèrement tandis que la part relative des locaux professionnels reste stable. L'augmentation – certes faible – de la part de cotisation des locaux appartenant au parc privé, impacte par contrecoup la part représentée par les locaux industriels ou évalués au barème qui diminue après la réforme.

- pour l'ensemble des locaux d'habitation(logements sociaux et locaux appartenant au parc privé)

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Maisons	328 822	62,4%	269 789	636 032	135,8%	366 243
- dont maisons du parc privé	322 734		266 871	630 660	136,3%	363 789
- dont maisons du parc social	6 088		2 918	5 373	84,1%	2 454
Appartements	94 420	17,9%	64 924	149 340	130,0%	84 416
- dont appartements du parc privé	77 690		52 604	130 892	148,8%	78 288
- dont appartements du parc social	16 730		12 320	18 448	49,7%	6 128
Maisons exceptionnelles	64	0,0%	43	278	551,1%	235
Dépendances isolées	72 575	13,8%	7 541	56 842	653,8%	49 301
Total	495 881	94,1%	342 297	842 492	146,1%	500 196

Commentaires : la diminution des valeurs locatives des logements sociaux impacte les résultats globaux des différents sous-groupes (maisons, appartements, maisons exceptionnelles et dépendances isolées) de manière relativement limitée (notamment en ce qui concerne les maisons) compte tenu du faible nombre des logements sociaux comparativement à celui du parc privé.

Ainsi les augmentations de cotisation moyennes des maisons passent de 136,6% à 135,8%, et celles des appartements passent de 148,8% à 130%.

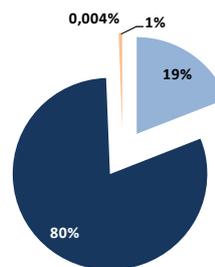
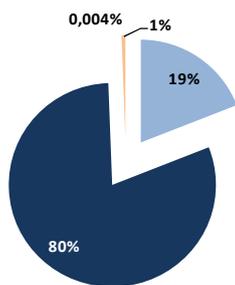
En revanche, pour les seuls logements sociaux, la prise en compte de valeurs locatives calculées à partir des informations collectées auprès des bailleurs sociaux fait diminuer fortement les augmentations de cotisation qui passent de 165,3% à 84,1% pour les maisons, et de 145,4% à 49,7% pour les appartements. Ces nouvelles augmentations correspondent à des augmentations moyennes de 403€ pour les maisons (contre 792 € en scénario 1) et à des augmentations moyennes de 366€ pour les appartements (contre 1 070 € en scénario 1).

- ✓ pour les logements sociaux

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Maisons	6 088	25,5	2 918	5 373	84,1	2 454
Appartements	16 730	70,1	12 320	18 448	49,7	6 128
Maisons exceptionnelles	1	0,0	1	2	209,2	1
Dépendances isolées	1 039	4,4	93	137	47,0	44
Total	23 858	100,0	15 332	23 959	56,3	8 627

Répartition des cotisations avant réforme par sous-groupe

Répartition des cotisations après réforme par sous-groupe



■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

Commentaires : contrairement au scénario 1 qui montrait un léger infléchissement des grands équilibres, en scénario 2 les répartitions des cotisations avant et après réforme sont totalement identiques.

2 – présentation des variations de cotisations par catégorie de locaux

- Pour l'ensemble des locaux d'habitation (logements sociaux et parc privé)

-Sous-groupe des maisons

Ensemble des Maisons	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	31 624	6,0%	20 451	42 680	108,7%	22 229
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	22 609	4,3%	14 664	32 818	123,8%	18 154
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	17 928	3,4%	10 429	28 307	171,4%	17 879
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	26 582	5,0%	20 033	45 109	125,2%	25 076
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	12 569	2,4%	8 076	23 201	187,3%	15 125
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	14 499	2,7%	10 075	27 944	177,4%	17 869
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	15 512	2,9%	10 926	30 314	177,4%	19 387
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	30 233	5,7%	22 758	60 490	165,8%	37 732
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	26 221	5,0%	20 944	54 691	161,1%	33 747
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	23 631	4,5%	19 998	48 528	142,7%	28 531
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	20 189	3,8%	17 953	43 052	139,8%	25 099
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	16 819	3,2%	15 675	37 903	141,8%	22 228
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	30 193	5,7%	29 893	67 891	127,1%	37 997
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	16 993	3,2%	18 116	37 446	106,7%	19 330
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	14 911	2,8%	17 579	35 029	99,3%	17 451
MAISON 16	250 m ² et plus	8 309	1,6%	12 219	20 630	68,8%	8 411
TOTAL		328 822	62,3%	269 789	636 032	135,8%	366 243

-Sous-groupe des appartements

Ensemble des Appartements	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	913	0,2%	330	1 018	208,0%	687
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	5 296	1,0%	2 703	5 807	114,8%	3 104
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	6 142	1,2%	2 964	7 511	153,4%	4 547
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	6 095	1,2%	2 868	7 643	166,5%	4 774
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	6 992	1,3%	3 486	9 214	164,3%	5 728
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	6 300	1,2%	3 417	9 170	168,3%	5 752
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	6 503	1,2%	3 665	9 611	162,3%	5 946
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	6 706	1,3%	4 028	9 864	144,9%	5 836
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	11 281	2,1%	7 500	17 461	132,8%	9 962
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	13 112	2,5%	9 793	20 936	113,8%	11 143
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	10 235	1,9%	8 639	17 556	103,2%	8 916
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	5 969	1,1%	5 545	12 162	119,4%	6 618
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	3 612	0,7%	3 707	7 494	102,2%	3 787
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	1 809	0,3%	1 929	4 323	124,0%	2 393
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	1 006	0,2%	1 135	2 408	112,2%	1 273
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	1 411	0,3%	1 726	3 770	118,4%	2 043
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	688	0,1%	916	2 007	119,1%	1 091
APPART 18	200 m ² et plus	350	0,1%	572	1 387	142,6%	815
TOTAL		94 420	17,9%	64 924	149 340	130,0%	84 416

Commentaires : les variations par catégorie de locaux des maisons sont très marginalement différentes entre le **scénario 1** et le **scénario 2**. Globalement en effet la variation de l'augmentation de cotisation est faible (on passe d'une augmentation de 136,3% à une augmentation de 135,8%). Toutes les catégories sont concernées par une légère baisse de l'augmentation de cotisation. On note que cette baisse est plus faible pour les maisons dont la surface est supérieure à 110m².

Le même phénomène est observé pour les appartements qui globalement voient l'augmentation de leurs cotisations baisser un peu plus que celui des maisons puisqu'ils passent d'une augmentation de 148,2% à une augmentation de 130%. Là encore la diminution concerne plutôt les petites et moyennes surfaces que les grandes surfaces.

✓ pour les logements sociaux

-Sous-groupe des maisons

Maisons du parc social	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	462	0,1%	213	304	42,9	91
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	865	0,2%	460	762	65,6	302
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	1 495	0,3%	657	1 170	78,2	514
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	1 591	0,3%	747	1 437	92,4	690
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	545	0,1%	215	430	99,9	215
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	373	0,1%	185	365	97,7	180
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	269	0,1%	162	308	89,6	145
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	230	0,0%	120	257	113,0	136
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	77	0,0%	54	99	82,9	45
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	55	0,0%	51	81	56,9	29
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	37	0,0%	19	46	147,7	28
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	32	0,0%	12	31	157,6	19
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	32	0,0%	10	24	134,7	14
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	12	0,0%	4	9	140,7	5
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	7	0,0%	5	13	164,7	8
MAISON 16	250 m ² et plus	6	0,0%	4	36	894,3	32
TOTAL		6 088	1,2%	2 918	5 373	84,1	2 454

Commentaires : s'agissant des logements sociaux, les évolutions de cotisation des maisons sont majoritairement nettement inférieures en scénario 2. On constate une anomalie sur la catégorie correspondant aux maisons de très grande surface (+ 894,3% d'augmentation) liée à une erreur déclarative du bailleur.

-Sous-groupe des appartements

Appartements du parc social	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	3	0,0%	1	1	33,6	0
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	69	0,0%	29	59	103,1	30
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	85	0,0%	23	52	124,4	29
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	196	0,0%	90	143	58,5	53
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	398	0,1%	183	275	50,5	92
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	345	0,1%	166	266	60,4	100
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	612	0,1%	281	428	52,0	146
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	1 283	0,2%	717	1 098	53,2	381
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	2 479	0,5%	1 554	2 335	50,3	782
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	4 902	0,9%	3 640	5 411	48,7	1 771
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	3 871	0,7%	3 313	4 838	46,1	1 525
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	1 423	0,3%	1 251	1 910	52,6	659
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	778	0,1%	761	1 123	47,6	362
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	240	0,0%	267	414	54,7	146
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	30	0,0%	34	54	60,6	20
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	11	0,0%	7	19	184,9	12
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	2	0,0%	1	6	298,6	4
APPART 18	200 m ² et plus	3	0,0%	2	17	798,7	15
TOTAL		16 730	3,2%	12 320	18 448	49,7	6 128

Commentaires : les évolutions de cotisation des appartements sont majoritairement nettement inférieures en scénario 2. On constate une anomalie sur les catégories correspondant aux maisons de très grande surface (298,6 % et 798,7% d'augmentation respectivement pour les appartements dont la surface est comprise entre 150 et 200m² et pour les appartements dont la surface est supérieure à 200m²) liée à une erreur déclarative du bailleur.

B – Répartition des variations de cotisation des locaux d'habitation en fonction de la taille des communes

Les résultats en fonction de la taille des communes ne sont pas détaillés pour le scénario par département dans le présent rapport (cette analyse a été fait uniquement au niveau du cumul des 5 départements, cf. supra). Sachant que la répartition inégale des logements sociaux au niveau des communes rend peu significative ce type de restitution.

DEPARTEMENT DU NORD

SOUS SECTION 1 - Impacts *théoriques* du scénario 1 – hypothèse 1

A - Présentation des variations de cotisation

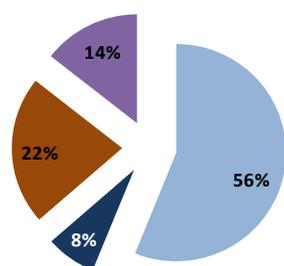
1 – présentation des variations de cotisations par sous-groupe

- présentation des variations par type de locaux

Nature du local	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Locaux d'habitation	1 497 672	94,6%	804 721	2 783 813	245,9%	1 979 092
- dont locaux du parc privé	1 300 006		710 610	2 437 569	243,0%	1 726 959
- dont locaux du parc social	197 666		94 111	346 244	267,9%	252 133
Locaux professionnels	73 493	4,6%	278 709	829 413	197,6%	550 704
Locaux industriels et au barème	11 844	0,7%	182 492	182 492	0,0%	0
Total	1 583 009	100,0%	1 265 922	3 795 717	199,8%	2 529 796

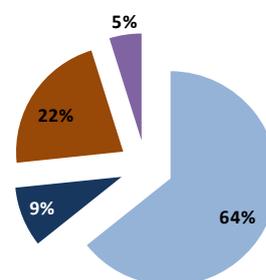
Commentaires : contrairement à ce qui est observé globalement sur le cumul des 5 départements, dans le Nord les évolutions de cotisation des locaux d'habitation sont nettement supérieures (+245,9%) aux évolutions de cotisation des locaux professionnels (+197,6%).

Répartition des cotisations avant réforme par type de locaux



■ Locaux d'habitation du parc privé ■ Locaux d'habitation du parc social
■ Locaux professionnels ■ Locaux industriels et au barème

Répartition des cotisations après réforme par type de locaux



■ Locaux d'habitation du parc privé ■ Locaux d'habitation du parc social
■ Locaux professionnels ■ Locaux industriels et au barème

Commentaires : assez logiquement compte tenu de la forte évolution des locaux d'habitation, les équilibres avant et après réforme sont modifiés : augmentation très nette de la proportion contributive des locaux d'habitation du parc privé alors que la part des locaux professionnels est relativement stable comparativement. On observe également par contrecoup une représentation plus faible des locaux industriels ou évalués au barème.

- pour les locaux d'habitation

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Maisons	794 766	50,2%	539 983	1 875 241	247,3%	1 335 257
- dont maisons du parc privé	730 029		509 802	1 762 798	245,8%	1 252 996
- dont maisons du parc social	64 737		30 181	112 442	272,6%	82 261
Appartements	409 789	25,9%	234 277	797 664	240,5%	563 387
- dont appartements du parc privé	289 212		171 372	565 951	230,2%	394 579
- dont appartements du parc social	120 577		62 905	231 713	268,4%	168 808
Maisons exceptionnelles	195	0,0%	125	492	292,0%	366
Dépendances isolées	292 922	18,5%	30 335	110 416	264,0%	80 081
Total	1 497 672	94,6%	804 721	2 783 813	245,9%	1 979 092

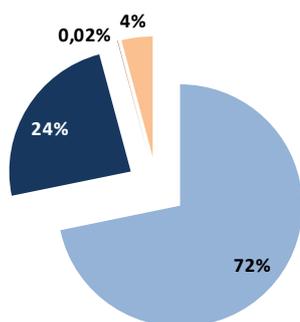
Commentaires : tout comme ce qui est constaté sur les 5 départements en global, les cotisations des logements sociaux augmentent plus que celles du parc privé que cela soit pour les appartements ou pour les maisons. De même, les cotisations moyennes des maisons augmentent plus que celles des appartements ce qui est cohérent avec les tendances observées au niveau des valeurs locatives (voir chapitre 1 du présent titre).

Les augmentations des sous-groupes des dépendances isolées et maisons exceptionnelles ne sont pas représentatives compte tenu des erreurs déclaratives signalées au titre 1.

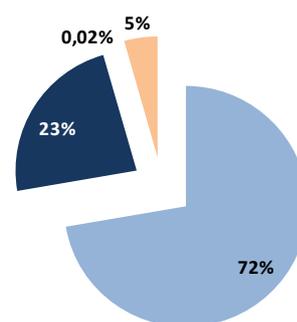
✓ pour les logements du parc privé

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Maisons	730 029	56,2	509 802	1 762 798	245,8	1 252 996
Appartements	289 212	22,3	171 372	565 951	230,3	394 579
Maisons exceptionnelles	186	0,0	123	464	276,3	340
Dépendances isolées	280 579	21,6	29 312	108 356	269,7	79 043
Total	1 300 006	100,0	710 610	2 437 569	243,0	1 726 959

Répartition des cotisations avant réforme par sous-groupe



Répartition des cotisations après réforme par sous-groupe



■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

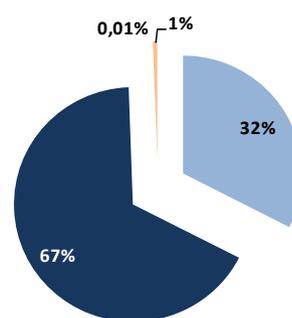
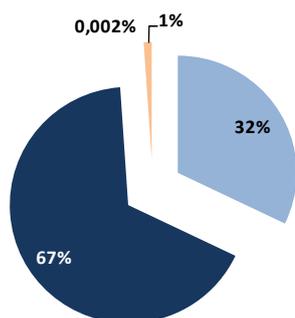
Commentaires : la répartition des cotisations des différents sous-groupes de locaux est quasiment identique avant et après la réforme, sachant que les augmentations des cotisations du sous groupe des maisons et des appartements sont relativement proches (respectivement de + 245,8% et de + 230,3%).

✓ pour les logements sociaux

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Maisons	64 737	32,8	30 181	112 442	272,6	82 261
Appartements	120 577	61,0	62 905	231 713	268,4	168 808
Maisons exceptionnelles	9	0,0	2	28	1153,3	26
Dépendances isolées	12 343	6,2	1 023	2 060	101,5	1 038
Total	197 666	100,0	94 111	346 244	267,9	252 133

Répartition des cotisations avant réforme par sous-groupe

Répartition des cotisations après réforme par sous-groupe



■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

Commentaires : la répartition des proportions contributives des différents sous-groupes de locaux est quasiment identique avant et après la réforme sachant que les augmentations des cotisations des sous-groupes des maisons et des appartements sont relativement proches (respectivement de + 272,6% et de + 268,4%).

- pour les locaux professionnels

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Magasins - MAG	26 058	1,6%	97 321	268 825	176,2%	171 504
Bureaux - BUR	20 182	1,3%	75 337	229 822	205,1%	154 485
Lieux de dépôt - DEP	15 418	1,0%	52 939	179 549	239,2%	126 610
Ateliers - ATE	5 870	0,4%	21 663	58 013	167,8%	36 350
Hôtels - HOT	1 584	0,1%	5 425	16 492	204,0%	11 068
Établissements de spectacle - SPE	1 553	0,1%	6 588	13 020	97,6%	6 432
Établissements d'enseignement - ENS	959	0,1%	6 307	15 905	152,2%	9 598
Cliniques - CLI	1 555	0,1%	9 062	38 844	328,7%	29 783
Établissements industriels (hors U) - IND	314	0,0%	4 069	8 943	119,8%	4 874
Total	73 493	4,6%	278 709	829 413	197,6%	550 704

Commentaires : les cotisations ont été calculées sur la base des nouvelles valeurs locatives révisées non neutralisées (puisque par hypothèse, la neutralisation des valeurs locatives des locaux professionnels prendra fin avec la généralisation de la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation). Comparativement, les évolutions de cotisation des locaux professionnels suivent celles qui avaient été observées dans le cadre des simulations menées à l'été 2015 : les sous-groupes dont la cotisation augmente le plus sont les mêmes. En revanche les variations en pourcentage sont beaucoup plus importantes du fait de l'absence de neutralisation.

A titre d'illustration, les sous-groupes de locaux dont les cotisations augmentent le plus sont les CLI (+328,7 % contre + 40,9 % avec neutralisation), les DEP (+239,2% contre + 6,7 % avec neutralisation) et les BUR (+ 205,1% contre + 5 % avec neutralisation).

Plus aucun sous-groupe n'est « gagnant » : tous les sous-groupes voient leurs cotisations augmenter en moyenne (contre 5 sous-groupes gagnants en contexte RVLLP avec neutralisation). La plus faible augmentation correspondant au sous-groupe des SPE(97,6%contre une baisse de -36,9 % avec neutralisation).

Les MAG voient sans dispositif de neutralisation leur cotisation moyenne augmenter de 176,2% (au lieu d'une baisse de 4,4 % avec neutralisation).

- pour les locaux industriels ou au barème

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Locaux industriels et au barème	11 844	0,7%	182 492	182 492	0,0%	0

Commentaires : très logiquement les cotisations des locaux industriels ou évalués au barème, non concernés par la révision, ne sont pas impactées.

2 – présentation des variations de cotisations par catégorie de locaux

Remarque importante : pour les locaux d'habitation, on ne présentera que les catégories des sous groupes APPARTEMENT et MAISON dans le corps du rapport.

- pour l'ensemble des locaux d'habitation (parc privé et logements sociaux)

-Sous-groupe des maisons

Ensemble des Maisons	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	22 363	1,4%	7 089	37 428	428,0%	30 339
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	37 363	2,4%	12 941	63 005	386,9%	50 064
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	44 188	2,8%	16 982	79 048	365,5%	62 066
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	64 139	4,1%	28 782	129 220	349,0%	100 439
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	41 241	2,6%	20 274	85 510	321,8%	65 236
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	46 907	3,0%	24 522	99 845	307,2%	75 323
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	47 666	3,0%	27 196	110 074	304,7%	82 878
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	91 244	5,8%	56 957	215 489	278,3%	158 532
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	80 896	5,1%	54 817	201 148	266,9%	146 331
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	63 406	4,0%	45 394	157 580	247,1%	112 186
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	51 372	3,2%	39 257	131 277	234,4%	92 020
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	41 870	2,6%	34 068	104 498	206,7%	70 430
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	71 384	4,5%	63 613	188 633	196,5%	125 020
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	39 351	2,5%	39 673	106 992	169,7%	67 319
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	33 203	2,1%	39 104	100 124	156,0%	61 020
MAISON 16	250 m ² et plus	18 173	1,1%	29 315	65 370	123,0%	36 055
TOTAL		794 766	50,2%	539 983	1 875 241	247,3%	1 335 257

Commentaires : les évolutions de cotisations du sous-groupe des MAISONS sont conformes à ce qui a été observés au chapitre 1 sur les variations de valeurs locatives. Sur ce département, les augmentations les plus importantes touchent essentiellement les catégories de petites surfaces et de surfaces inférieures à 130m².

La catégorie dont la cotisation augmente correspond à celle des maisons d'une surface inférieure à 50m² (+428%), ce qui représente une augmentation moyenne de 1 357€.

-Sous-groupe des appartements

Ensemble des Appartements	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	9 973	0,6%	1 972	10 123	413,2%	8 151
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	16 400	1,0%	4 901	18 712	281,8%	13 811
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	16 178	1,0%	5 200	21 187	307,4%	15 987
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	16 017	1,0%	5 952	24 343	309,0%	18 391
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	21 903	1,4%	8 907	34 183	283,8%	25 276
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	20 389	1,3%	8 882	33 864	281,3%	24 982
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	24 030	1,5%	11 158	41 708	273,8%	30 550
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	32 350	2,0%	16 151	57 743	257,5%	41 592
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	61 986	3,9%	32 543	114 793	252,7%	82 250
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	65 856	4,2%	38 353	132 985	246,7%	94 632
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	53 073	3,4%	34 956	115 090	229,2%	80 134
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	30 310	1,9%	22 561	70 626	213,1%	48 066
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	15 413	1,0%	13 234	38 806	193,2%	25 572
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	9 466	0,6%	9 095	25 826	184,0%	16 731
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	5 667	0,4%	5 924	17 498	195,4%	11 574
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	7 159	0,5%	8 695	23 802	173,7%	15 107
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	2 629	0,2%	3 978	11 242	182,6%	7 264
APPART 18	200 m ² et plus	990	0,1%	1 815	5 132	182,8%	3 317
TOTAL		409 789	25,9%	234 277	797 664	240,5%	563 387

Commentaires : les évolutions de cotisations du sous-groupe des MAISONS sont conformes à ce qui a été observés au chapitre 1 sur les variations de valeurs locatives. Sur ce département, les augmentations les plus importantes touchent les catégories de petites surfaces et de surfaces inférieures à 90m².

La catégorie dont la cotisation augmente correspond à celle des maisons d'une surface inférieure à 15m² (+413% ce qui représente une augmentation moyenne de 817€).

- ✓ pour les logements du parc privé
- Sous-groupe des maisons

Maisons du parc privé	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	17 773	1,1%	5 539	29 606	434,5%	24 067
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	28 182	1,8%	9 454	48 886	417,1%	39 433
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	33 498	2,1%	12 681	62 800	395,2%	50 119
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	52 273	3,3%	23 418	108 970	365,3%	85 552
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	34 353	2,2%	17 103	74 337	334,7%	57 235
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	40 474	2,6%	21 501	89 374	315,7%	67 874
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	43 384	2,7%	24 917	102 020	309,4%	77 103
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	85 706	5,4%	53 583	204 088	280,9%	150 505
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	78 069	4,9%	52 961	194 519	267,3%	141 558
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	62 272	3,9%	44 604	154 787	247,0%	110 183
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	50 678	3,2%	38 761	129 495	234,1%	90 734
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	41 593	2,6%	33 859	103 805	206,6%	69 946
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	71 128	4,5%	63 397	187 939	196,4%	124 542
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	39 298	2,5%	39 626	106 833	169,6%	67 207
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	33 185	2,1%	39 091	100 064	156,0%	60 974
MAISON 16	250 m ² et plus	18 163	1,1%	29 308	65 274	122,7%	35 966
TOTAL		730 029	46,1%	509 802	1 762 798	245,8%	1 252 996

Commentaires : le nombre de maisons (730 029) sur ce département est très important comparativement à celui des appartements (289 212). Les catégories qui augmentent le plus s'agissant du parc privé sont les catégories de petites surfaces. La plus forte évolution (+ 434,5% pour les maisons dont la surface est inférieure à 50m²) représente une augmentation moyenne de 1 354 €.

-Sous-groupe des appartements

Appartements du parc privé	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	9 711	0,6%	1 889	9 925	425,4%	8 035
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	15 735	1,0%	4 727	18 079	282,4%	13 352
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	14 861	0,9%	4 845	19 820	309,1%	14 976
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	14 862	0,9%	5 577	22 688	306,8%	17 111
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	19 378	1,2%	7 948	30 521	284,0%	22 573
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	17 125	1,1%	7 530	28 724	281,5%	21 194
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	19 070	1,2%	9 144	33 650	268,0%	24 506
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	22 172	1,4%	11 758	40 846	247,4%	29 088
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	39 195	2,5%	21 944	74 743	240,6%	52 799
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	36 533	2,3%	22 997	76 416	232,3%	53 420
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	30 724	1,9%	22 215	69 580	213,2%	47 365
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	17 999	1,1%	14 773	43 119	191,9%	28 346
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	11 047	0,7%	10 318	28 734	178,5%	18 416
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	7 116	0,4%	7 420	19 732	165,9%	12 313
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	4 170	0,3%	4 798	12 993	170,8%	8 196
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	5 924	0,4%	7 719	20 128	160,7%	12 409
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	2 604	0,2%	3 957	11 163	182,1%	7 205
APPART 18	200 m ² et plus	986	0,1%	1 812	5 089	180,8%	3 277
TOTAL		289 212	18,3%	171 372	565 951	230,2%	394 579

Commentaires : les appartements appartenant au parc privé accusent des augmentations de cotisation qui vont de 160,7% (appartements d'une surface comprise entre 120 et 149 m² à 425,4% (appartement de moins de 15m²) ce qui représente respectivement une augmentation moyenne de 2095 € et de 827 €. Ces évolutions de cotisation sont cohérentes au regard des évolutions de valeurs locatives étudiées au chapitre 1 du présent titre.

✓ pour les logements sociaux

-Sous-groupe des maisons

Maisons du parc social	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	4 590	0,3%	1 550	7 822	404,6%	6 272
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	9 181	0,6%	3 488	14 119	304,8%	10 631
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	10 690	0,7%	4 301	16 248	277,8%	11 947
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	11 866	0,7%	5 364	20 250	277,6%	14 887
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	6 888	0,4%	3 171	11 172	252,3%	8 001
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	6 433	0,4%	3 021	10 471	246,6%	7 450
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	4 282	0,3%	2 279	8 055	253,4%	5 775
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	5 538	0,3%	3 374	11 402	237,9%	8 027
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	2 827	0,2%	1 856	6 629	257,2%	4 773
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	1 134	0,1%	790	2 792	253,5%	2 003
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	694	0,0%	496	1 782	259,2%	1 286
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	277	0,0%	209	693	232,5%	485
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	256	0,0%	216	694	221,6%	478
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	53	0,0%	46	159	241,8%	112
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	18	0,0%	13	60	346,6%	46
MAISON 16	250 m ² et plus	10	0,0%	7	96	1198,7%	89
TOTAL		64 737	4,1%	30 181	112 442	272,6%	82 261

Commentaires : s'agissant des logements sociaux, les évolutions de cotisations des maisons sont supérieures à celles du sous-groupe des maisons du parc privé (+ 272,6% contre 245,8% pour le parc privé). Pour autant, les augmentations moyennes de cotisation sont légèrement plus faibles globalement pour les maisons du parc social (1271 € d'augmentation moyenne pour les logements sociaux et 1716 € d'augmentation moyenne pour les logements du parc privé).

-Sous-groupe des appartements

Appartements du parc social	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	262	0,0%	83	199	138,2%	115
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	665	0,0%	174	633	263,6%	459
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	1 317	0,1%	356	1 367	284,5%	1 011
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	1 155	0,1%	375	1 655	341,5%	1 280
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	2 525	0,2%	958	3 661	282,2%	2 703
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	3 264	0,2%	1 352	5 140	280,1%	3 788
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	4 960	0,3%	2 015	8 059	300,0%	6 044
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	10 178	0,6%	4 393	16 897	284,7%	12 504
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	22 791	1,4%	10 599	40 050	277,9%	29 451
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	29 323	1,9%	15 356	56 569	268,4%	41 213
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	22 349	1,4%	12 741	45 510	257,2%	32 769
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	12 311	0,8%	7 787	27 507	253,2%	19 720
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	4 366	0,3%	2 916	10 072	245,5%	7 157
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	2 350	0,1%	1 675	6 094	263,7%	4 418
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	1 497	0,1%	1 127	4 505	299,9%	3 379
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	1 235	0,1%	976	3 674	276,5%	2 698
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	25	0,0%	21	80	281,8%	59
APPART 18	200 m ² et plus	4	0,0%	2	42	1667,0%	40
TOTAL		120 577	7,6%	62 905	231 713	268,4%	168 808

Commentaires : s'agissant des logements sociaux, les évolutions de cotisation des appartements sont supérieures à celles du sous groupe des maisons du parc privé (268,4% contre 230,2% pour le parc privé). Les augmentations moyennes de cotisation sont nettement supérieures dans ce scénario pour les appartements du parc social (+ 3888 € d'augmentation moyenne pour les logements sociaux contre + 1364 € d'augmentation moyenne pour les logements du parc privé).

- pour les locaux professionnels

Sont ici présentés les résultats concernant les 3 sous-groupes de locaux professionnels les plus représentés en nombre de locaux.

✓ Pour le sous-groupe des magasins

Magasins	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
MAG1	boutiques et magasins sur rue	20 747	1,3%	35 061	114 442	226,4%	79 381
MAG2	commerces sans accès direct sur rue	785	0,0%	1 601	4 083	155,1%	2 483
MAG3	magasin dans un ensemble commercial	2 064	0,1%	7 243	44 648	516,4%	37 405
MAG4	magasins de grande surface	1 788	0,1%	28 372	56 413	98,8%	28 041
MAG5	magasins de très grande surface	199	0,0%	23 329	46 354	98,7%	23 025
MAG6	stations-service	361	0,0%	1 220	2 665	118,5%	1 445
MAG7	marchés	114	0,0%	495	220	-55,6%	-275
TOTAL		26 058	1,6%	97 321	268 825	176,2%	171 504

Commentaires : la disparition du coefficient de neutralisation fait disparaître les catégories « gagnantes » c'est-à-dire, celles qui voyaient leur cotisation moyenne baisser. A titre d'illustration, les grandes (MAG4) et très grandes surfaces (MAG5) voient leurs cotisations moyennes augmenter respectivement de + 98,8 % (contre une baisse de -31,2 % avec la neutralisation) et de + 98,7 % (contre une baisse de -27,9 % avec la neutralisation).

Les boutiques et magasins de centre ville (MAG1) bénéficiaient aussi de la neutralisation puisque sans elle, l'augmentation de cotisation passe de 9,5 % à 226,4 %.

✓ Pour le sous-groupe des bureaux

Bureaux	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
BUR1	bureaux d'agencement ancien	14 736	0,9%	36 229	120 246	231,9%	84 017
BUR2	bureaux d'agencement récent	4 712	0,3%	36 496	99 800	173,5%	63 304
BUR3	bureaux avec aménagements spécifiques	734	0,0%	2 612	9 776	274,3%	7 164
TOTAL		20 182	1,3%	75 337	229 822	205,1%	154 485

Commentaires : à l'instar du sous-groupe des magasins, le sous-groupe des bureaux ne comporte désormais plus aucune catégorie gagnante. En moyenne, l'augmentation de cotisation est de + 205,1% au lieu de 5 % avec la neutralisation, sachant que les bureaux anciens augmentent plus en moyenne que les bureaux de facture récente (conformément à ce qui était observé globalement sur les 5 départements).

✓ Pour le sous-groupe des lieux de dépôt

Lieux de dépôt	Libellé	Nombre de locaux correspondant	% de locaux	Cotisation 70 en millier d'euros	Cotisation révisée en millier d'euros	Évolution des cotisations en %	Évolution en millier d'euros
DEP1	lieux de dépôt à ciel ouvert	732	0,0%	3 441	39 870	1058,7%	36 429
DEP2	lieux de dépôt couverts	6 883	0,4%	41 409	119 471	188,5%	78 062
DEP3	parcs de stationnement à ciel ouvert	3 600	0,2%	2 167	6 871	217,1%	4 704
DEP4	parcs de stationnement couverts	3 792	0,2%	3 679	9 880	168,5%	6 201
DEP5	installations spécifiques de stockage	411	0,0%	2 243	3 456	54,1%	1 213
TOTAL		15 418	1,0%	52 939	179 549	239,2%	126 610

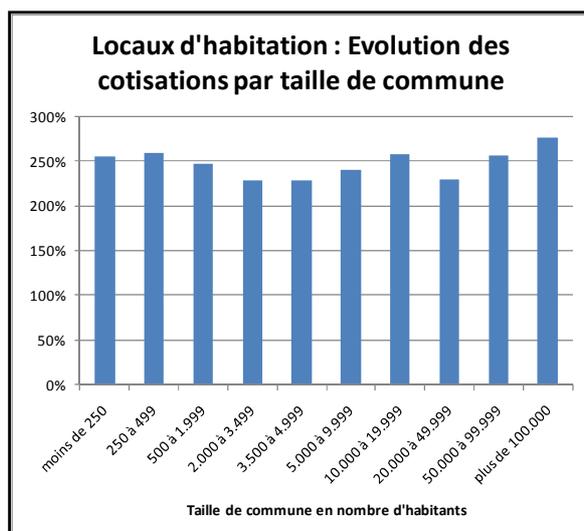
Commentaires : le sous-groupe des lieux de dépôt était déjà majoritairement perdant avec la neutralisation (hausse de 6,7 %). La catégorie des DEP1 était notamment particulièrement impactée par la révision (augmentation de 188 %). Cette tendance est exacerbée lorsque les cotisations sont calculées à partir de la VL révisée brute.

B – Répartition des variations de cotisation des locaux d'habitation en fonction de la taille des communes

1 - présentation des variations de cotisations par type de locaux

- Pour l'ensemble des locaux d'habitation

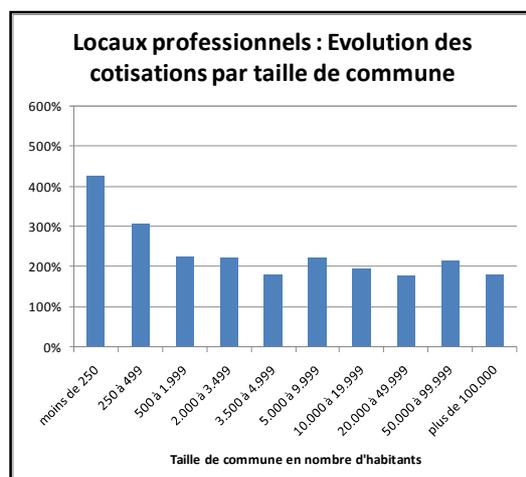
Nature du local	Taille de commune en nombre d'habitants	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Locaux d'habitation	moins de 250	2 426	0,2%	1 171	4 154	254,7%	2 983
	de 250 à 499	15 408	1,0%	7 641	27 390	258,5%	19 749
	de 500 à 1.999	134 207	8,5%	72 976	252 699	246,3%	179 722
	de 2.000 à 3.499	109 992	6,9%	61 628	202 303	228,3%	140 675
	de 3.500 à 4.999	91 106	5,8%	49 613	162 713	228,0%	113 099
	de 5.000 à 9.999	193 302	12,2%	103 738	352 508	239,8%	248 770
	de 10.000 à 19.999	225 777	14,3%	123 835	442 444	257,3%	318 609
	de 20.000 à 49.999	320 767	20,3%	174 757	576 117	229,7%	401 359
de 50.000 à 99.999	209 980	13,3%	113 616	404 074	255,7%	290 458	
de plus de 100.000	194 707	12,3%	95 745	359 412	275,4%	263 666	



Commentaires : s'agissant des locaux d'habitation, les évolutions de cotisation sont moins contrastées que pour les locaux professionnels. Quelle que soit la taille des communes, les augmentations sont comprises entre 230 % et 270%).

- Pour les locaux professionnels

Nature du local	Taille de commune en nombre d'habitants	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Locaux professionnels	moins de 250	61	0,0%	45	235	425,0%	190
	de 250 à 499	556	0,0%	409	1 661	306,4%	1 252
	de 500 à 1.999	4 956	0,3%	11 381	36 887	224,1%	25 506
	de 2.000 à 3.499	4 927	0,3%	15 515	50 063	222,7%	34 548
	de 3.500 à 4.999	3 542	0,2%	11 256	31 751	182,1%	20 495
	de 5.000 à 9.999	8 156	0,5%	30 155	97 239	222,5%	67 083
	de 10.000 à 19.999	9 341	0,6%	40 623	120 198	195,9%	79 574
	de 20.000 à 49.999	16 299	1,0%	60 630	167 404	176,1%	106 774
	de 50.000 à 99.999	11 713	0,7%	55 034	172 970	214,3%	117 936
de plus de 100.000	13 942	0,9%	53 661	151 004	181,4%	97 343	



Commentaires : s'agissant des locaux professionnels, les évolutions de cotisation sont contrastées : les plus petites communes (inférieures à 500 habitants) voient des augmentations moyennes de cotisation plus importantes (entre 300 et plus de 400%) que dans les très grandes agglomérations (moins de 300%). Ce qui correspond à une augmentation moyenne de 2 337€ pour les communes de moins de 500 habitants et de 6 982€ pour les plus grandes agglomérations.

- Pour les locaux industriels ou évalués au barème

Nature du local	Taille de commune en nombre d'habitants	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Locaux industriels et au barème	moins de 250	25	0,0%	70	70	0,0%	0
	de 250 à 499	173	0,0%	747	747	0,0%	0
	de 500 à 1.999	1 488	0,1%	15 377	15 377	0,0%	0
	de 2.000 à 3.499	1 315	0,1%	11 685	11 685	0,0%	0
	de 3.500 à 4.999	911	0,1%	10 133	10 133	0,0%	0
	de 5.000 à 9.999	1 942	0,1%	42 568	42 568	0,0%	0
	de 10.000 à 19.999	2 020	0,1%	48 289	48 289	0,0%	0
	de 20.000 à 49.999	1 914	0,1%	23 188	23 188	0,0%	0
de 50.000 à 99.999	1 311	0,1%	20 756	20 756	0,0%	0	
de plus de 100.000	745	0,0%	9 680	9 680	0,0%	0	

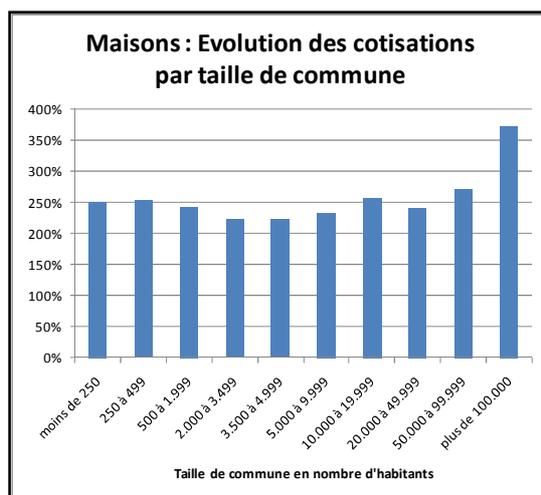
Commentaires : en l'absence de modification de leur valeur locative, les locaux industriels ou évalués au barème n'enregistrent aucune variation de cotisation.

2 – présentation des variations de cotisations par sous-groupe de locaux

- pour les locaux d'habitation

-Sous-groupe des maisons

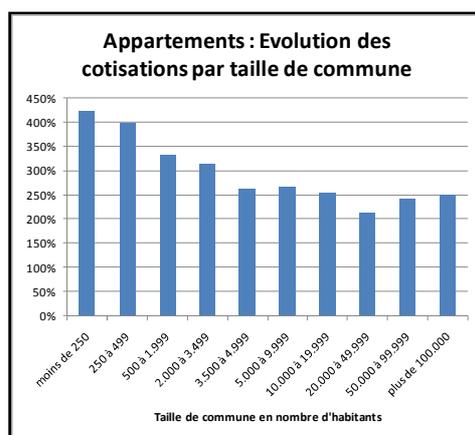
Nature du local	Taille de commune en nombre d'habitants	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Maisons	moins de 250	2 288	0,1%	1 154	4 051	251,2%	2 898
	de 250 à 499	14 439	0,9%	7 473	26 420	253,6%	18 947
	de 500 à 1.999	120 982	7,7%	70 325	240 042	241,3%	169 717
	de 2.000 à 3.499	91 949	5,8%	58 051	187 060	222,2%	129 009
	de 3.500 à 4.999	67 686	4,3%	43 945	141 549	222,1%	97 603
	de 5.000 à 9.999	134 553	8,5%	87 887	293 459	233,9%	205 572
	de 10.000 à 19.999	131 458	8,3%	94 260	336 571	257,1%	242 310
	de 20.000 à 49.999	128 924	8,2%	99 832	339 918	240,5%	240 086
	de 50.000 à 99.999	73 690	4,7%	56 842	210 795	270,8%	153 953
de plus de 100.000	28 797	1,8%	20 215	95 377	371,8%	75 162	



Commentaires : le détail au niveau du seul sous-groupe des maisons montre une augmentation moyenne des cotisations plus marquée (plus de 350%) dans les plus agglomérations les plus importantes et moins importantes (moins de 250%) dans les communes de moins de 100 000 habitants. En valeur absolue, les cotisations des locaux situés dans les plus petites communes (moins de 250 habitants) enregistrent en moyenne une augmentation de 1266 € alors que les cotisations des locaux situés dans les plus grandes villes (plus de 100 000 habitants) enregistrent une augmentation moyenne de 2 610 €.

-Sous-groupe des appartements

Nature du local	Taille de commune en nombre d'habitants	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Appartements	moins de 250	30	0,0%	7	34	422,1%	28
	de 250 à 499	340	0,0%	91	453	399,5%	363
	de 500 à 1.999	5 447	0,3%	1 783	7 713	332,6%	5 930
	de 2.000 à 3.499	8 162	0,5%	2 657	10 944	311,9%	8 288
	de 3.500 à 4.999	10 189	0,6%	4 490	16 225	261,4%	11 735
	de 5.000 à 9.999	30 158	1,9%	13 308	48 752	266,3%	35 444
	de 10.000 à 19.999	49 265	3,1%	25 233	89 568	255,0%	64 335
	de 20.000 à 49.999	111 062	7,0%	66 682	208 609	212,8%	141 927
	de 50.000 à 99.999	85 067	5,4%	51 161	174 647	241,4%	123 486
de plus de 100.000	110 069	7,0%	68 866	240 719	249,5%	171 853	

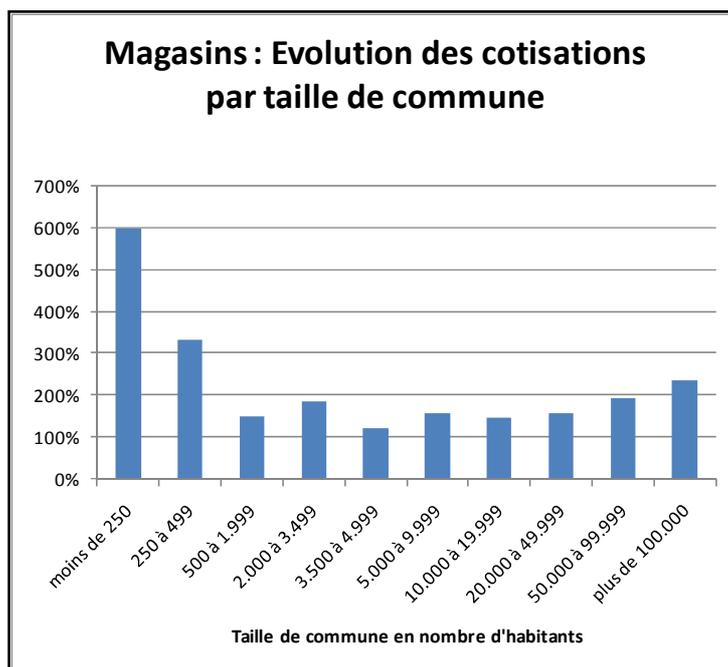


Commentaires : le détail au niveau du seul sous-groupe des appartements montre une augmentation moyenne des cotisations plus marquée (plus de 350% voire plus de 400%) dans les plus petites communes et moins importantes (moins de 250%) dans les communes de plus de 100 000 habitants. En valeur absolue, les cotisations des locaux situés dans les plus petites communes (moins de 250 habitants) enregistrent en moyenne une augmentation de 933 € alors que les cotisations des locaux situés dans les plus grandes villes (plus de 100 000 habitants) enregistrent une augmentation moyenne de 1561 €.

- pour les locaux professionnels

Est présenté le sous-groupe le plus représenté en nombre de locaux, à savoir les MAGASINS.

Nature du local	Taille de commune en nombre d'habitants	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Magasins	moins de 250	6	0,0%	8	57	600,6%	48
	de 250 à 499	63	0,0%	60	260	332,5%	200
	de 500 à 1.999	1 445	0,1%	3 522	8 858	151,5%	5 336
	de 2.000 à 3.499	1 470	0,1%	3 812	10 965	187,6%	7 153
	de 3.500 à 4.999	1 477	0,1%	5 222	11 600	122,1%	6 378
	de 5.000 à 9.999	3 373	0,2%	12 552	32 261	157,0%	19 708
	de 10.000 à 19.999	3 811	0,2%	16 950	42 087	148,3%	25 138
	de 20.000 à 49.999	6 053	0,4%	20 648	53 388	158,6%	32 740
	de 50.000 à 99.999	4 014	0,3%	16 239	47 635	193,3%	31 397
	de plus de 100.000	4 346	0,3%	18 307	61 714	237,1%	43 407



Commentaires : le détail au niveau du seul sous-groupe des magasins confirme une augmentation moyenne des cotisations plus marquée (600%) dans les plus petites communes (moins de 250 habitants), et moins importante (200%) dans les plus grosses communes (plus de 50 000 habitants). En valeur absolue, les cotisations des locaux situés dans les plus petites communes (moins de 250 habitants) enregistrent en moyenne une augmentation de 8000 € alors que les cotisations des locaux situés dans les plus grandes villes (plus de 100 000 habitants) enregistrent une augmentation moyenne de 9988 €.

SOUS-SECTION 2 - Impacts *théoriques* du scénario 2 - Hypothèse 1

Rappel : dans le **scénario 2**, la sectorisation et la grille tarifaire applicables aux logements sociaux ne sont pas les mêmes : ils se voient appliquer leurs propres paramètres, issus des loyers constatés pour les logements du parc social. Ainsi, dans ce **scénario 2** les cotisations révisées des logements du parc social sont différentes de celles déterminées en scénario 1 (cf. **Titre 1**).

Les cotisations révisées relatives aux locaux autres que les logements du parc social restent tout à fait inchangées par rapport au scénario 1.

Dans les études par département, pour une meilleure lisibilité, ne sont détaillées en scénario 2 que les différences par rapport au scénario 1, à savoir les résultats portant sur les logements sociaux.

A - Présentation des variations de cotisation

1 – présentation des variations de cotisations par sous-groupe

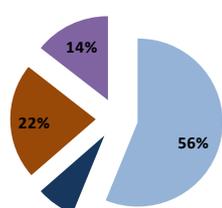
- présentation des variations par type de locaux

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Locaux d'habitation	1 497 672	94,6%	804 721	2 665 986	231,3%	1 861 265
- dont locaux du parc privé	1 300 006		710 610	2 437 569	243,0%	1 726 959
- dont locaux du parc social	197 666		94 111	228 417	142,7%	134 306
Locaux professionnels	73 493	4,6%	278 709	829 413	197,6%	550 704
Locaux industriels et au barème	11 844	0,7%	182 492	182 492	0,0%	0
Total	1 583 009	100,0%	1 265 922	3 677 890	190,5%	2 411 968

Légende : afin de faciliter la lecture, sont restituées en fond orange les informations relatives aux locaux présentant des différences par rapport au scénario 1, à savoir les logements du parc social et les cumuls qui les incluent (locaux d'habitation en général).

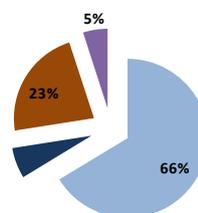
Commentaires : les cotisations révisées relatives aux logements du parc social sont plus faibles qu'en scénario 1 (228 417 K€ au lieu de 346 244 K€ en scénario 1), puisque les tarifs sont plus faibles en scénario 2 qu'en scénario 1 (cf. **Titre 1**). Les variations en pourcentage illustrent également cette diminution puisque les cotisations moyennes pour les locaux du parc social passent d'une augmentation de 267,9% à une augmentation de 142,7%.

Répartition des cotisations avant réforme par type de locaux



■ Locaux d'habitation du parc privé ■ Locaux d'habitation du parc social
■ Locaux professionnels ■ Locaux industriels et au barème

Répartition des cotisations après réforme par type de locaux



■ Locaux d'habitation du parc privé ■ Locaux d'habitation du parc social
■ Locaux professionnels ■ Locaux industriels et au barème

Commentaires : la part des locaux professionnels reste relativement stable tandis qu'assez logiquement la part représentée par les locaux d'habitation du parc privé augmente comparativement aux autres catégories de locaux (locaux du parc social et locaux industriels ou évalués au barème).

- pour les locaux d'habitation

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Maisons	794 766	50,2%	539 983	1 845 463	241,8%	1 305 479
- dont maisons du parc privé	730 029		509 802	1 762 798	245,8%	1 252 996
- dont maisons du parc social	64 737		30 181	82 664	173,9%	52 483
Appartements	409 789	25,9%	234 277	709 800	203,0%	475 523
- dont appartements du parc privé	289 212		171 372	565 951	230,2%	394 579
- dont appartements du parc social	120 577		62 905	143 849	128,7%	80 944
Maisons exceptionnelles	195	0,0%	125	490	290,2%	364
Dépendances isolées	292 922	18,5%	30 335	110 234	263,4%	79 898
Total	1 497 672	94,6%	804 721	2 665 986	231,3%	1 861 265

Commentaires : la diminution des valeurs locatives des logements sociaux impacte les résultats globaux des différents sous-groupes (maisons, appartements, maisons exceptionnelles et dépendances isolées) de manière relativement limitée (notamment en ce qui concerne les maisons) compte tenu du faible nombre des logements sociaux comparativement à celui du parc privé.

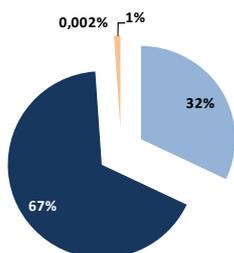
Ainsi les augmentations de cotisation moyennes des maisons passent de 247,3 % à 241,8% et celles des appartements passent de 240,5% à 203%.

En revanche, pour les seuls logements sociaux, la prise en compte de valeurs locatives calculées à partir des informations collectées auprès des bailleurs sociaux fait diminuer fortement les augmentations de cotisation qui passent de 272,6% à 173,9% pour les maisons et de 268,4% à 128,7%. Ces nouvelles augmentations correspondent à des augmentations moyennes de 811 € pour les maisons (contre 1271 € en scénario 1) et à des augmentations moyennes de 671 € pour les appartements (contre 1400 € en scénario 1).

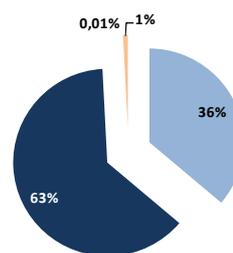
- ✓ pour les logements sociaux

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Maisons	64 737	32,8	30 181	82 664	173,9	52 483
Appartements	120 577	61,0	62 905	143 849	128,7	80 944
Maisons exceptionnelles	9	0,0	2	26	1 056,1	24
Dépendances isolées	12 343	6,2	1 023	1 878	83,6	855
Total	197 666	100,0	94 111	228 417	142,7	134 306

Répartition des cotisations avant réforme par sous-groupe



Répartition des cotisations après réforme par sous-groupe



■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

Commentaires : on constate un léger infléchissement de la répartition des cotisations : légèrement plus importante pour les maisons, et donc un peu plus faible pour les appartements.

2 – présentation des variations de cotisations par catégorie de locaux

- Pour les locaux d'habitation

-Sous-groupe des maisons

Ensemble des Maisons	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	22 363	1,4%	7 089	33 724	375,7%	26 635
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	37 363	2,4%	12 941	58 574	352,6%	45 632
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	44 188	2,8%	16 982	74 679	339,8%	57 697
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	64 139	4,1%	28 782	123 760	330,0%	94 978
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	41 241	2,6%	20 274	82 980	309,3%	62 706
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	46 907	3,0%	24 522	97 755	298,6%	73 233
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	47 666	3,0%	27 196	108 167	297,7%	80 970
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	91 244	5,8%	56 957	213 308	274,5%	156 351
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	80 896	5,1%	54 817	199 535	264,0%	144 719
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	63 406	4,0%	45 394	156 893	245,6%	111 499
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	51 372	3,2%	39 257	130 747	233,1%	91 490
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	41 870	2,6%	34 068	104 358	206,3%	70 290
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	71 384	4,5%	63 613	188 511	196,3%	124 899
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	39 351	2,5%	39 673	106 958	169,6%	67 285
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	33 203	2,1%	39 104	100 141	156,1%	61 037
MAISON 16	250 m ² et plus	18 173	1,1%	29 315	65 373	123,0%	36 058
TOTAL		794 766	50,2%	539 983	1 845 463	241,8%	1 305 479

-Sous-groupe des appartements

Ensemble des Appartements	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	9 973	0,6%	1 972	10 235	418,9%	8 263
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	16 400	1,0%	4 901	18 544	278,3%	13 642
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	16 178	1,0%	5 200	20 646	297,0%	15 446
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	16 017	1,0%	5 952	23 601	296,5%	17 649
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	21 903	1,4%	8 907	32 589	265,9%	23 682
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	20 389	1,3%	8 882	31 659	256,4%	22 777
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	24 030	1,5%	11 158	38 300	243,2%	27 142
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	32 350	2,0%	16 151	50 881	215,0%	34 730
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	61 986	3,9%	32 543	99 134	204,6%	66 591
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	65 856	4,2%	38 353	111 435	190,6%	73 083
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	53 073	3,4%	34 956	98 895	182,9%	63 939
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	30 310	1,9%	22 561	60 985	170,3%	38 424
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	15 413	1,0%	13 234	35 448	167,9%	22 214
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	9 466	0,6%	9 095	23 499	158,4%	14 404
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	5 667	0,4%	5 924	15 384	159,7%	9 460
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	7 159	0,5%	8 695	22 215	155,5%	13 520
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	2 629	0,2%	3 978	11 213	181,9%	7 235
APPART 18	200 m ² et plus	990	0,1%	1 815	5 136	183,0%	3 321
TOTAL		409 789	25,9%	234 277	709 800	203,0%	475 523

Commentaires : les variations par catégorie de locaux des maisons sont très marginalement différentes entre le **scénario 1** et le **scénario 2**. On constate une légère baisse de l'augmentation de cotisation des locaux d'habitation (on passe d'une augmentation de +247,3% à une augmentation de + 241,8%). Toutes les catégories sont concernées par une légère baisse de l'augmentation de cotisation. On note que cette baisse est plus importante pour les locaux de surface intermédiaire, inférieure à 90m².

Le même phénomène est observé pour les appartements qui globalement voient l'augmentation de leurs cotisations baisser de manière plus marquée que celle des maisons puisqu'elles passent de 240,5% à une augmentation de 203%. Là encore la diminution concerne plutôt les petites et moyennes surfaces que les grandes surfaces.

✓ pour les logements sociaux

-Sous-groupe des maisons

Maisons du parc social	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	4 590	0,3%	1 550	4 118	165,7%	2 568
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	9 181	0,6%	3 488	9 687	177,8%	6 200
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	10 690	0,7%	4 301	11 879	176,2%	7 578
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	11 866	0,7%	5 364	14 790	175,7%	9 426
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	6 888	0,4%	3 171	8 643	172,5%	5 471
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	6 433	0,4%	3 021	8 381	177,4%	5 359
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	4 282	0,3%	2 279	6 147	169,7%	3 868
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	5 538	0,3%	3 374	9 221	173,3%	5 846
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	2 827	0,2%	1 856	5 016	170,3%	3 161
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	1 134	0,1%	790	2 106	166,6%	1 316
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	694	0,0%	496	1 252	152,4%	756
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	277	0,0%	209	553	165,1%	344
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	256	0,0%	216	573	165,5%	357
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	53	0,0%	46	125	168,1%	78
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	18	0,0%	13	76	472,1%	63
MAISON 16	250 m ² et plus	10	0,0%	7	99	1237,1%	91
TOTAL		64 737	4,1%	30 181	82 664	173,9%	52 483

- Sous-groupe des appartements

Appartements du parc social	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	3	0,0%	1	1	33,6%	0
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	69	0,0%	29	59	103,0%	30
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	85	0,0%	23	52	124,4%	29
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	196	0,0%	90	143	58,5%	53
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	398	0,0%	183	275	50,5%	92
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	345	0,0%	166	266	60,4%	100
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	612	0,0%	281	428	51,9%	146
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	1 283	0,1%	717	1 098	53,1%	381
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	2 479	0,2%	1 554	2 335	50,3%	782
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	4 902	0,3%	3 640	5 411	48,7%	1 771
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	3 871	0,2%	3 313	4 838	46,0%	1 525
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	1 423	0,1%	1 251	1 910	52,6%	659
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	778	0,0%	761	1 123	47,6%	362
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	240	0,0%	267	414	54,7%	146
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	30	0,0%	34	54	60,6%	20
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	11	0,0%	7	19	184,9%	12
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	2	0,0%	1	6	298,6%	4
APPART 18	200 m ² et plus	3	0,0%	2	17	798,7%	15
TOTAL		16 730	1,1%	12 320	18 448	49,7%	6 128

Commentaires : s'agissant des logements sociaux, les baisses d'augmentation sont nettement plus importantes au niveau du sous-groupe des appartements puisque certaines

d'entre elles (notamment les surfaces moyennes comprises entre 25 et 120m²) sont largement inférieures à 100%.

B – Répartition des variations de cotisation des locaux d'habitation en fonction de la taille des communes

Les résultats en fonction de la taille des communes ne sont pas détaillés pour le scénario par département dans le présent rapport (cette analyse a été faite uniquement au niveau du cumul des 5 départements, cf supra). Sachant que la répartition très inégale des logements sociaux au niveau des communes rend peu significatif ce type de restitution.

ORNE

SOUS-SECTION 1 - Impacts *théoriques* du scénario 1 – hypothèse 1

A - Présentation des variations de cotisation

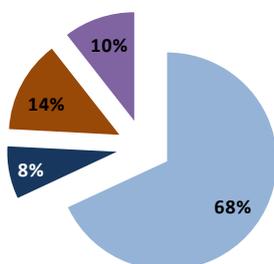
1 – présentation des variations de cotisations par sous-groupe

- présentation des variations par type de locaux

Nature du local	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Locaux d'habitation	190 619	93,9%	112 393	290 392	158,4%	177 999
- dont locaux du parc privé	171 132		100 860	263 852	161,6%	162 992
- dont locaux du parc social	19 487		11 533	26 540	130,1%	15 006
Locaux professionnels	10 414	5,1%	20 276	63 583	213,6%	43 307
Locaux industriels et au barème	1 863	0,9%	15 584	15 584	0,0%	0
Total	202 896	100,0%	148 253	369 559	149,3%	221 306

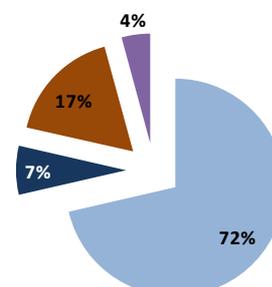
Commentaires : contrairement à ce qui est observé globalement sur le cumul des 5 départements, dans l'Orne les évolutions de cotisation des locaux d'habitation sont nettement inférieures (+158,4%) aux évolutions de cotisation des locaux professionnels (+213,6%).

Répartition des cotisations avant réforme par type de locaux



■ Locaux d'habitation du parc privé ■ Locaux d'habitation du parc social
■ Locaux professionnels ■ Locaux industriels et au barème

Répartition des cotisations après réforme par type de locaux



■ Locaux d'habitation du parc privé ■ Locaux d'habitation du parc social
■ Locaux professionnels ■ Locaux industriels et au barème

Commentaires : assez logiquement compte tenu de la forte variation constatée sur les locaux professionnels, les équilibres avant et après réforme sont modifiés : augmentation de la part de cotisations représentée par les locaux professionnels et baisse de la part de cotisations représentée par les locaux d'habitation du parc privé. La part des logements sociaux est quant à elle quasiment inchangée.

- pour les locaux d'habitation

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Maisons	131 326	64,7%	88 823	227 581	156,2%	138 757
- dont maisons du parc privé	125 408		85 566	219 059	156,0%	133 494
- dont maisons du parc social	5 918		3 257	8 521	161,6%	5 264
Appartements	35 078	17,3%	21 266	49 369	132,1%	28 103
- dont appartements du parc privé	22 986		13 107	31 594	141,0%	18 487
- dont appartements du parc social	12 092		8 159	17 775	117,9%	9 616
Maisons exceptionnelles	33	0,0%	44	53	19,7%	9
Dépendances isolées	24 182	11,9%	2 260	13 390	492,4%	11 129
Total	190 619	93,9%	112 393	290 392	158,4%	177 999

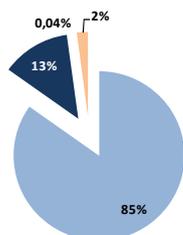
Commentaires : tout comme ce qui est constaté sur les 5 départements en global, les cotisations des logements sociaux des maisons augmentent un peu plus que celles du parc privé (+161,6% contre +156% dans le parc privé). En revanche, cette tendance est différente pour les appartements. Dans ce département les appartements du secteur social augmentent légèrement moins que les appartements du parc privé.

Les augmentations très importantes des sous groupes dépendances isolées et maisons exceptionnelles ne sont pas représentatives compte tenu des erreurs déclaratives signalées au titre 1.

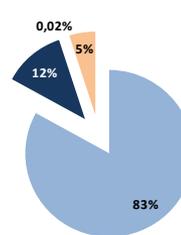
- ✓ pour les logements du parc privé

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Maisons	125 408	73,3	85 566	219 059	156,0	133 494
Appartements	22 986	13,4	13 107	31 594	141,1	18 487
Maisons exceptionnelles	31	0,0	43	51	19,7	8
Dépendances isolées	22 707	13,3	2 144	13 147	513,2	11 003
Total	171 132	100,0	100 860	263 852	161,6	162 992

Répartition des cotisations avant réforme par sous-groupe



Répartition des cotisations après réforme par sous-groupe



■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

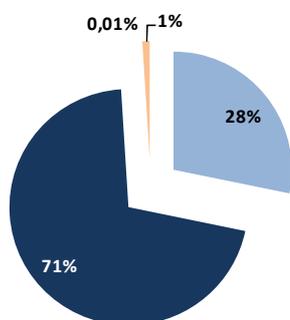
■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

Commentaires : la répartition des augmentations de cotisation est quasiment identique s'agissant des appartements (nettement moins nombreux dans ce département que les maisons).

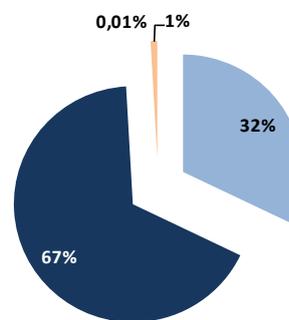
✓ pour les logements sociaux

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Maisons	5 918	30,4	3 257	8 521	161,6	5 264
Appartements	12 092	62,1	8 159	17 775	117,9	9 616
Maisons exceptionnelles	2	0,0	1	1	23,0	0
Dépendances isolées	1 475	7,6	116	243	108,8	126
Total	19 487	100,0	11 533	26 540	130,1	15 006

Répartition des cotisations avant réforme par sous-groupe



Répartition des cotisations après réforme par sous-groupe



■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

Commentaires : la part de cotisation de chaque sous-groupe est légèrement modifiée du fait que les augmentations des cotisations pour les maisons sont plus importantes (+161,6%) que celles des appartements (+117,9%). Le nombre prépondérant des appartements explique la part prépondérante de ceux-ci dans la répartition des cotisations.

• pour les locaux professionnels

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Magasins - MAG	3 959	2,0%	9 266	23 676	155,5%	14 410
Bureaux - BUR	2 159	1,1%	3 040	11 093	265,0%	8 054
Lieux de dépôt - DEP	1 761	0,9%	2 486	9 092	265,7%	6 606
Ateliers - ATE	1 535	0,8%	2 674	9 021	237,3%	6 347
Hôtels - HOT	250	0,1%	593	1 673	182,2%	1 080
Établissements de spectacle - SPE	253	0,1%	431	1 381	220,3%	950
Établissements d'enseignement - ENS	143	0,1%	354	652	84,3%	298
Cliniques - CLI	287	0,1%	864	5 757	566,2%	4 893
Établissements industriels (hors U) - IND	67	0,0%	568	1 239	117,9%	670
Total	10 414	5,1%	20 276	63 583	213,6%	43 307

Commentaires : les cotisations ont été calculées sur la base des nouvelles valeurs locatives révisées non neutralisées (puisque par hypothèse, la neutralisation des valeurs locatives des locaux professionnels prendra fin avec la généralisation de la révision des valeurs locatives

des locaux d'habitation). Comparativement, les évolutions de cotisation des locaux professionnels suivent celles qui avaient été observées dans le cadre des simulations menées à l'été 2015 : les sous-groupes dont la cotisation augmente le plus sont les mêmes. En revanche les variations en pourcentage sont beaucoup plus importantes du fait de l'absence de neutralisation.

A titre d'illustration, les sous-groupes de locaux dont les cotisations augmentent le plus sont les CLI (+566,2 % contre + 103,1 % avec neutralisation), les DEP (+ 265,7% contre 12,8%avec neutralisation) et les BUR (+ 265% contre + 18 % avec neutralisation).

Plus aucun sous-groupe n'est « gagnant » : tous les sous-groupes voient leurs cotisations augmenter en moyenne. La plus faible augmentation correspondant au sous-groupe des ENS(+84,3% contre une baisse de -38,6 % avec neutralisation).

Les MAG voient sans dispositif de neutralisation leur cotisation moyenne augmenter de 155,5% au lieu d'une baisse de -16,3 %.

- pour les locaux industriels ou au barème

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Locaux industriels et au barème	1 863	0,9%	15 584	15 584	0,0%	0

Commentaires : très logiquement, les cotisations des locaux industriels ou évalués au barème non concernés par la révision, ne sont pas impactées.

2 – présentation des variations de cotisations par catégorie de locaux

Remarque importante : pour les locaux d'habitation, on ne présentera que les catégories des sous-groupes APPARTEMENTS et MAISONS dans le rapport.

- pour l'ensemble des locaux d'habitation (logements sociaux et logements du parc privé)

-Sous-groupe des maisons

Ensemble des Maisons	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	5 610	2,8%	1 465	6 579	349,2%	5 114
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	6 837	3,4%	2 213	8 877	301,2%	6 664
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	6 410	3,2%	2 411	9 293	285,4%	6 881
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	9 314	4,6%	4 280	14 468	238,0%	10 187
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	4 977	2,5%	2 447	8 157	233,4%	5 710
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	5 744	2,8%	2 967	9 540	221,5%	6 573
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	5 798	2,9%	3 265	10 272	214,6%	7 007
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	11 354	5,6%	6 801	20 468	200,9%	13 667
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	10 722	5,3%	6 763	19 655	190,6%	12 892
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	10 412	5,1%	7 129	18 335	157,2%	11 206
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	9 785	4,8%	7 077	18 318	158,8%	11 241
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	8 207	4,0%	6 208	14 686	136,6%	8 478
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	15 154	7,5%	12 493	29 491	136,1%	16 998
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	8 936	4,4%	8 306	17 163	106,6%	8 857
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	7 673	3,8%	8 266	14 195	71,7%	5 929
MAISON 16	250 m ² et plus	4 393	2,2%	6 731	8 083	20,1%	1 353
TOTAL		131 326	64,7%	88 823	227 581	156,2%	138 757

Commentaires : les évolutions de cotisations du sous-groupe des MAISONS sont conformes à ce qui a été observés au chapitre 1 sur les variations de valeurs locatives. Sur ce département, les augmentations les plus importantes touchent essentiellement les catégories de petite et moyenne surfaces (inférieures à 120m²).

La catégorie dont la cotisation augmente le plus correspond aux maisons dont la surface est inférieure à 50m² (+ 349,2 % ce qui correspond à une augmentation moyenne de cotisation de 912 €).

-Sous-groupe des appartements

Ensemble des Appartements	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	591	0,3%	166	518	211,6%	352
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	1 265	0,6%	407	1 128	176,9%	720
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	1 466	0,7%	500	1 546	209,4%	1 047
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	1 472	0,7%	539	1 963	264,2%	1 424
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	2 487	1,2%	1 017	2 561	151,7%	1 544
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	1 814	0,9%	772	2 099	171,7%	1 326
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	1 875	0,9%	899	2 275	153,1%	1 376
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	3 013	1,5%	1 673	3 898	133,1%	2 226
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	5 601	2,8%	3 354	7 749	131,0%	4 395
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	6 516	3,2%	4 552	10 369	127,8%	5 816
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	3 890	1,9%	2 950	6 370	115,9%	3 420
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	2 237	1,1%	1 813	3 683	103,2%	1 871
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	1 153	0,6%	984	1 915	94,7%	931
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	587	0,3%	515	1 030	100,1%	515
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	287	0,1%	253	474	87,5%	221
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	455	0,2%	422	934	121,6%	513
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	242	0,1%	250	577	130,8%	327
APPART 18	200 m ² et plus	127	0,1%	200	280	39,6%	79
TOTAL		35 078	17,3%	21 266	49 369	132,1%	28 103

Commentaires : les appartements appartenant au parc privé accusent des augmentations de cotisation qui vont de 39,6% (appartements d'une surface supérieure à 200m²) à 264,2% (appartement d'une surface comprise entre 25 et 29m²) ce qui représente respectivement une augmentation moyenne de 622 € et de 967 €. Ces évolutions de cotisation sont cohérentes au regard des évolutions de valeurs locatives étudiées au chapitre 1 du présent titre.

✓ pour les logements du parc privé

-Sous-groupe des maisons

Maisons du parc privé	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	5 462	2,7%	1 405	6 359	352,7%	4 955
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	6 348	3,1%	2 008	8 288	312,6%	6 279
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	5 725	2,8%	2 121	8 496	300,5%	6 375
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	7 710	3,8%	3 443	12 236	255,4%	8 793
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	4 184	2,1%	1 993	6 959	249,3%	4 967
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	4 938	2,4%	2 541	8 418	231,3%	5 877
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	5 318	2,6%	2 956	9 500	221,4%	6 544
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	10 783	5,3%	6 405	19 503	204,5%	13 097
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	10 535	5,2%	6 604	19 313	192,5%	12 709
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	10 357	5,1%	7 083	18 238	157,5%	11 155
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	9 732	4,8%	7 035	18 217	158,9%	11 182
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	8 189	4,0%	6 196	14 654	136,5%	8 457
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	15 135	7,5%	12 480	29 455	136,0%	16 975
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	8 929	4,4%	8 302	17 150	106,6%	8 848
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	7 670	3,8%	8 263	14 191	71,7%	5 928
MAISON 16	250 m ² et plus	4 393	2,2%	6 731	8 083	20,1%	1 353
TOTAL		125 408	61,8%	85 566	219 059	156,0%	133 494

Commentaires : dans ce département, le nombre de maisons (125 408) est très important comparativement à celui des appartements (22 986). Les catégories qui augmentent le plus s'agissant du parc privé sont les catégories de faible surface et de surface intermédiaire, inférieures à 109m²). La plus forte évolution (+ 352,7%) pour les maisons dont la surface est inférieure à 50m² représente une augmentation moyenne de 909 €.

-Sous-groupe des appartements

Appartements du parc privé	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	588	0,3%	164	516	214,2%	352
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	1 110	0,5%	374	1 011	170,5%	637
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	1 378	0,7%	484	1 494	208,7%	1 010
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	1 285	0,6%	457	1 750	283,3%	1 294
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	2 151	1,1%	862	2 208	156,1%	1 346
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	1 544	0,8%	658	1 788	171,7%	1 130
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	1 437	0,7%	669	1 740	160,2%	1 071
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	1 756	0,9%	944	2 233	136,5%	1 288
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	2 921	1,4%	1 714	4 019	134,5%	2 306
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	2 857	1,4%	1 884	4 493	138,5%	2 610
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	2 108	1,0%	1 542	3 457	124,2%	1 916
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	1 440	0,7%	1 145	2 393	109,0%	1 248
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	807	0,4%	656	1 361	107,6%	706
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	521	0,3%	455	917	101,5%	462
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	275	0,1%	241	455	89,0%	214
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	445	0,2%	412	916	122,1%	503
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	236	0,1%	246	561	127,8%	315
APPART 18	200 m ² et plus	127	0,1%	200	280	39,6%	79
TOTAL		22 986	11,3%	13 107	31 594	141,0%	18 487

Commentaires : les catégories qui augmentent le plus s'agissant du parc privé sont les catégories de faible surface (inférieures à 30m²). La plus forte évolution (+ 214,2% pour les maisons dont la surface est inférieure à 50m²) représente une augmentation moyenne de 599 €.

✓ pour les logements sociaux

-Sous-groupe des maisons

Maisons du parc social	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	148	0,1%	60	220	265,9%	160
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	489	0,2%	204	589	188,4%	385
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	685	0,3%	290	797	174,8%	507
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	1 604	0,8%	837	2 231	166,4%	1 394
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	793	0,4%	454	1 198	163,6%	743
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	806	0,4%	426	1 121	163,5%	696
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	480	0,2%	310	772	149,5%	463
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	571	0,3%	396	966	143,8%	569
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	187	0,1%	160	342	114,4%	183
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	55	0,0%	47	98	109,8%	51
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	53	0,0%	42	102	142,8%	60
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	18	0,0%	12	33	178,8%	21
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	19	0,0%	13	36	169,1%	23
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	7	0,0%	4	12	195,5%	8
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	3	0,0%	2	4	78,7%	2
MAISON 16	250 m ² et plus						
TOTAL		5 918	2,9%	3 257	8 521	161,6%	5 264

Commentaires : s'agissant des logements sociaux, les évolutions de cotisation des Maisons sont supérieures à celles du sous-groupe des maisons du parc privé (+ 161,5% contre 156% pour le parc privé). Pour autant, les augmentations moyennes de cotisation sont plus faibles

globalement pour les maisons à caractère social (+889 € d'augmentation moyenne pour les logements sociaux et + 1064 € d'augmentation moyenne pour les logements du parc privé)

-Sous-groupe des appartements

Appartements du parc social	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	3	0,0%	2	2	-18,8%	0
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	155	0,1%	33	116	249,5%	83
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	88	0,0%	16	52	232,1%	37
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	187	0,1%	82	213	158,2%	130
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	336	0,2%	155	353	127,3%	198
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	270	0,1%	114	311	171,6%	196
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	438	0,2%	230	535	132,4%	305
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	1 257	0,6%	729	1 666	128,6%	937
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	2 680	1,3%	1 640	3 729	127,4%	2 089
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	3 659	1,8%	2 669	5 875	120,2%	3 207
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	1 782	0,9%	1 408	2 913	106,8%	1 504
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	797	0,4%	668	1 291	93,3%	623
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	346	0,2%	328	554	68,8%	226
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	66	0,0%	59	113	89,9%	53
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	12	0,0%	12	19	56,7%	7
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	10	0,0%	9	19	101,1%	9
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	6	0,0%	3	15	344,7%	12
APPART 18	200 m ² et plus						
TOTAL		12 092	6,0%	8 159	17 775	117,9%	9 616

Commentaires : s'agissant des logements sociaux, les évolutions de cotisation des appartements sont inférieures à celles du sous groupe des maisons du parc privé (+ 117,9% contre 141% pour le parc privé). Les augmentations moyennes de cotisation sont quasiment identiques entre les logements sociaux et le parc privé (+795 € d'augmentation moyenne pour les logements sociaux et + 804 € d'augmentation moyenne pour les logements du parc privé).

- pour les locaux professionnels

Sont ici présentés les résultats concernant les 3 sous-groupes de locaux professionnels les plus représentés en nombre de locaux.

✓ Pour le sous-groupe des magasins

Magasins	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
MAG1	boutiques et magasins sur rue	3 263	1,6%	3 469	11 484	231,0%	8 015
MAG2	commerces sans accès direct sur rue	137	0,1%	171	722	321,8%	551
MAG3	magasin dans un ensemble commercial	208	0,1%	465	1 851	298,1%	1 386
MAG4	magasins de grande surface	250	0,1%	3 315	6 411	93,4%	3 096
MAG5	magasins de très grande surface	28	0,0%	1 699	2 931	72,5%	1 232
MAG6	stations-service	69	0,0%	141	272	92,7%	131
MAG7	marchés	4	0,0%	6	6	-2,6%	0
TOTAL		3 959	2,0%	9 266	23 676	155,5%	14 410

Commentaires : la disparition du coefficient de neutralisation fait disparaître la quasi-totalité des catégories « gagnantes » c'est-à-dire celles qui voyaient leur cotisation moyenne baisser (sauf les MAG7, qui enregistraient une baisse de - 59,2 % avec neutralisation). A titre d'illustration, les grandes (MAG4) et très grandes surfaces (MAG5) voient leurs cotisations moyennes augmenter respectivement de + 93,4 % (contre une baisse de -35,4 % avec la neutralisation) et de +72,5 % (contre une baisse de -40,6 % avec la neutralisation).

Les boutiques et magasins de centre ville (MAG1) bénéficiaient aussi de la neutralisation puisque sans elle, l'augmentation de cotisation passe de 6,1% à + 231 %.

✓ Pour le sous-groupe des bureaux

Bureaux	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
BUR1	bureaux d'agencement ancien	1 511	0,7%	1 723	5 934	244,4%	4 211
BUR2	bureaux d'agencement récent	520	0,3%	1 075	4 057	277,3%	2 982
BUR3	bureaux avec aménagements spécifiques	128	0,1%	241	1 102	357,3%	861
TOTAL		2 159	1,1%	3 040	11 093	265,0%	8 054

Commentaires : à l'instar du sous-groupe des magasins, le sous-groupe des bureaux ne comporte désormais plus aucune catégorie gagnante. En moyenne, l'augmentation de cotisation est de + 265% (au lieu de 18 % avec neutralisation), sachant que les bureaux anciens augmentent moins en moyenne que les bureaux de facture récente (contrairement à ce qui était observé globalement sur les 5 départements, mais conformément à ce qui est également observé en Charente-Maritime).

✓ Pour le sous-groupe des lieux de dépôt

Lieux de dépôt	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
DEP1	lieux de dépôt à ciel ouvert	100	0,0%	129	477	270,7%	348
DEP2	lieux de dépôt couverts	1 183	0,6%	1 995	7 735	287,7%	5 740
DEP3	parcs de stationnement à ciel ouvert	104	0,1%	106	287	169,3%	180
DEP4	parcs de stationnement couverts	184	0,1%	88	374	323,6%	286
DEP5	installations spécifiques de stockage	190	0,1%	167	219	30,9%	52
TOTAL		1 761	0,9%	2 486	9 092	265,7%	6 606

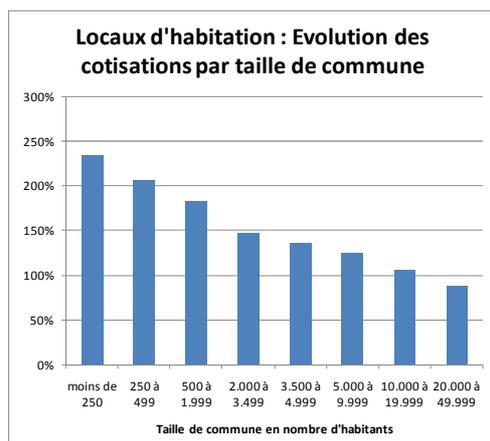
Commentaires : le sous-groupe des lieux de dépôt étaient déjà majoritairement perdant sans la neutralisation (12,8 %). Cette tendance se confirme lorsque les cotisations sont calculées à partir de la VL révisée brute.

B – Répartition des variations de cotisation des locaux d'habitation en fonction de la taille des communes

1 - présentation des variations de cotisations par type de locaux

- Pour les locaux d'habitation

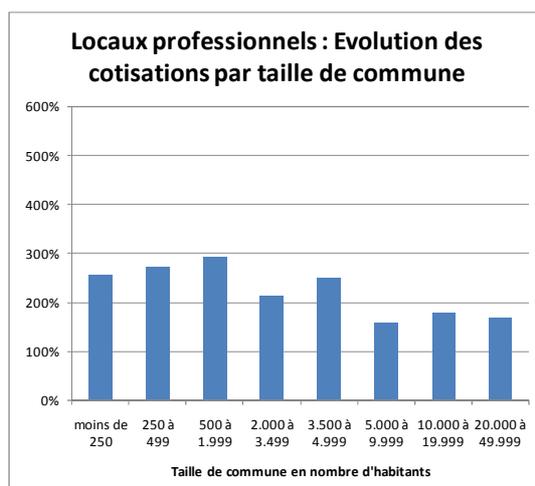
Nature du local	Taille de commune en nombre d'habitants	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Locaux d'habitation	moins de 250	23 291	11,5%	11 005	36 720	233,7%	25 715
	de 250 à 499	22 560	11,1%	11 510	35 279	206,5%	23 768
	de 500 à 1.999	65 952	32,5%	37 086	104 691	182,3%	67 605
	de 2.000 à 3.499	15 081	7,4%	8 078	20 026	147,9%	11 948
	de 3.500 à 4.999	12 939	6,4%	9 317	21 995	136,1%	12 679
	de 5.000 à 9.999	10 040	4,9%	7 317	16 423	124,4%	9 106
	de 10.000 à 19.999	20 437	10,1%	14 550	29 847	105,1%	15 297
	de 20.000 à 49.999	20 319	10,0%	13 532	25 411	87,8%	11 880
	de 50.000 à 99.999	0	0,0%	0	0	0,0%	0
de plus de 100.000	0	0,0%	0	0	0,0%	0	



Commentaires : s'agissant des locaux d'habitation, les évolutions de cotisation sont contrastées dans l'Orne (au même titre que celles des locaux professionnels – voir infra). Elles sont plus importantes (entre 200 et 250% d'augmentation) sur les petites communes que sur les plus grandes communes (inférieures en moyenne à +100% d'augmentation).

- Pour les locaux professionnels

Nature du local	Taille de commune en nombre d'habitants	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Locaux professionnels	moins de 250	479	0,2%	300	1 071	256,5%	771
	de 250 à 499	727	0,4%	671	2 496	271,9%	1 825
	de 500 à 1.999	3 407	1,7%	4 450	17 424	291,6%	12 974
	de 2.000 à 3.499	923	0,5%	2 004	6 303	214,4%	4 298
	de 3.500 à 4.999	1 007	0,5%	1 729	6 062	250,7%	4 333
	de 5.000 à 9.999	806	0,4%	1 994	5 175	159,5%	3 181
	de 10.000 à 19.999	1 426	0,7%	5 457	15 197	178,5%	9 741
	de 20.000 à 49.999	1 639	0,8%	3 671	9 855	168,5%	6 185
	de 50.000 à 99.999	0	0,0%	0	0	0,0%	0
de plus de 100.000	0	0,0%	0	0	0,0%	0	



Commentaires : s'agissant des locaux professionnels, les évolutions de cotisation sont nettement supérieures à celles observées sur les locaux d'habitation même si ces augmentations concernent peu de locaux en nombre. Les évolutions les plus importantes

(+200%) sont identifiées sur les communes dont le nombre d'habitant est compris entre 500 et 2000.

- Pour les locaux industriels ou évalués au barème

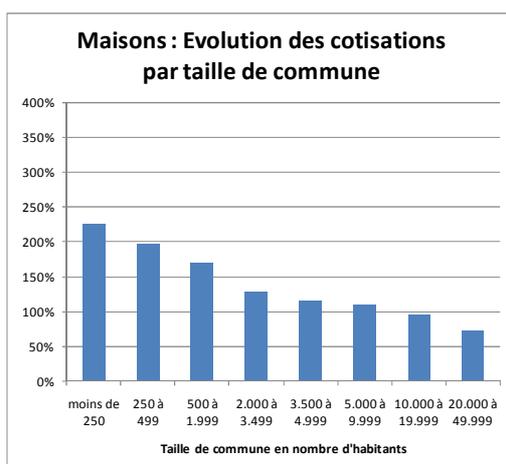
Nature du local	Taille de commune en nombre d'habitants	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Locaux industriels et au barème	moins de 250	251	0,1%	835	835	0,0%	0
	de 250 à 499	237	0,1%	751	751	0,0%	0
	de 500 à 1.999	681	0,3%	8 225	8 225	0,0%	0
	de 2.000 à 3.499	138	0,1%	974	974	0,0%	0
	de 3.500 à 4.999	162	0,1%	977	977	0,0%	0
	de 5.000 à 9.999	101	0,0%	593	593	0,0%	0
	de 10.000 à 19.999	154	0,1%	2 447	2 447	0,0%	0
	de 20.000 à 49.999	139	0,1%	783	783	0,0%	0
	de 50.000 à 99.999	0	0,0%	0	0	0,0%	0
de plus de 100.000	0	0,0%	0	0	0,0%	0	

Commentaires : en l'absence de modification de leur valeur locative, les locaux industriels ou soumis au barème n'enregistrent aucune variation de cotisation.

2 – présentation des variations de cotisations par sous-groupe de locaux

- pour les locaux d'habitation
 - Sous-groupe des maisons

Nature du local	Taille de commune en nombre d'habitants	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Maisons	moins de 250	21 804	10,8%	10 766	35 058	225,6%	24 292
	de 250 à 499	20 456	10,1%	11 156	33 024	196,0%	21 868
	de 500 à 1.999	55 045	27,2%	34 737	93 808	170,1%	59 071
	de 2.000 à 3.499	9 049	4,5%	6 602	15 118	129,0%	8 516
	de 3.500 à 4.999	7 457	3,7%	7 074	15 197	114,8%	8 123
	de 5.000 à 9.999	4 395	2,2%	4 494	9 477	110,9%	4 982
	de 10.000 à 19.999	7 369	3,6%	7 668	14 973	95,3%	7 305
	de 20.000 à 49.999	5 751	2,8%	6 325	10 925	72,7%	4 601
	de 50.000 à 99.999	0	0,0%	0	0	0,0%	0
de plus de 100.000	0	0,0%	0	0	0,0%	0	

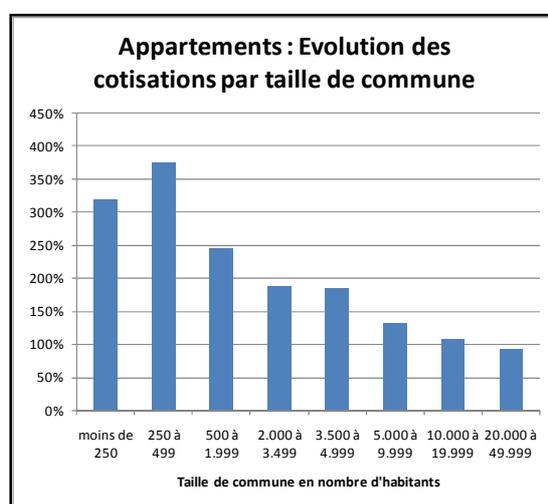


Commentaires : le détail au niveau du seul sous-groupe des maisons confirme une augmentation moyenne des cotisations plus marquée (plus de 200 %) dans les plus petites communes (moins de 500 habitants), et moins importante (autour de 70%) dans les plus

grosses communes (moins de 50 000 habitants). En valeur absolue, les cotisations des locaux situés dans les plus petites communes (moins de 250 habitants) enregistrent en moyenne une augmentation de 1114 € alors que les cotisations des locaux situés dans les plus grandes villes enregistrent une augmentation moyenne de 800 €.

-Sous-groupe des appartements

Nature du local	Taille de commune en nombre d'habitants	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Appartements	moins de 250	308	0,2%	99	415	318,8%	316
	de 250 à 499	662	0,3%	200	949	374,2%	749
	de 500 à 1.999	4 406	2,2%	1 711	5 894	244,6%	4 183
	de 2.000 à 3.499	3 442	1,7%	1 324	3 809	187,8%	2 485
	de 3.500 à 4.999	3 650	1,8%	2 042	5 784	183,3%	3 743
	de 5.000 à 9.999	4 001	2,0%	2 656	6 142	131,3%	3 486
	de 10.000 à 19.999	9 097	4,5%	6 479	13 390	106,7%	6 911
	de 20.000 à 49.999	9 512	4,7%	6 756	12 986	92,2%	6 230
de 50.000 à 99.999	0	0,0%	0	0	0,0%	0	
de plus de 100.000	0	0,0%	0	0	0,0%	0	

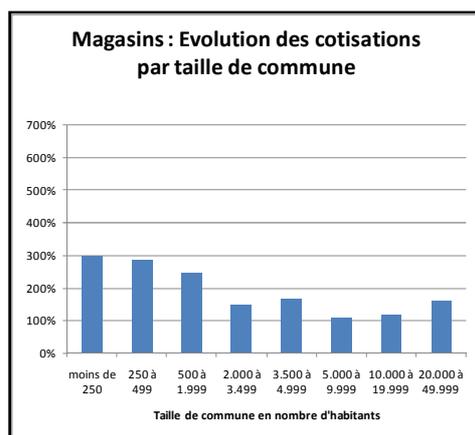


Commentaires : le détail au niveau du seul sous-groupe des appartements confirme une augmentation moyenne des cotisations plus marquée (entre 300% et 350%) dans les plus petites communes (moins de 500 habitants) et moins importantes (moins de 100%) dans les plus grosses communes (plus de 10 000 habitants). En valeur absolue, les cotisations des locaux situés dans les communes les plus impactées (celles dont la population est comprise entre 250 et 500 habitants) enregistrent en moyenne une augmentation de 1131 € alors que les cotisations des locaux situés dans les plus grandes villes (entre 20 000 et 50 000 habitants) enregistrent une augmentation moyenne de 655 €.

- pour les locaux professionnels

Est présenté le sous-groupe le plus représenté en nombre de locaux, à savoir les MAGASINS.

Nature du local	Taille de commune en nombre d'habitants	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Magasins	moins de 250	50	0,0%	27	111	302,2%	83
	de 250 à 499	138	0,1%	114	440	284,9%	325
	de 500 à 1.999	1 182	0,6%	1 393	4 847	248,0%	3 454
	de 2.000 à 3.499	357	0,2%	936	2 336	149,5%	1 399
	de 3.500 à 4.999	468	0,2%	891	2 367	165,7%	1 476
	de 5.000 à 9.999	384	0,2%	1 098	2 315	110,9%	1 217
	de 10.000 à 19.999	756	0,4%	3 173	6 993	120,4%	3 820
	de 20.000 à 49.999	624	0,3%	1 633	4 268	161,3%	2 635
	de 50.000 à 99.999	0	0,0%	0	0	0,0%	0
de plus de 100.000	0	0,0%	0	0	0,0%	0	



Commentaires : le détail au niveau du seul sous-groupe des magasins confirme une augmentation moyenne des cotisations plus marquée (300%) dans les plus petites communes (moins de 250 habitants), et moins importante (150%) dans les plus grosses communes (entre 20 000 et 50 000 habitants). En valeur absolue, les cotisations des locaux situés dans les plus petites communes (moins de 250 habitants) enregistrent en moyenne une augmentation de 1660 € alors que les cotisations des locaux situés dans les plus grandes villes (plus de 50 000 habitants) enregistrent une augmentation moyenne de 4 223 €.

SOUS-SECTION 2 - Impacts *théoriques* du scénario 2 – hypothèse 1

Rappel : dans le **scénario 2**, la sectorisation et la grille tarifaire applicables aux logements sociaux ne sont pas les mêmes : ils se voient appliquer leurs propres paramètres, issus des loyers constatés pour les logements du parc social. Ainsi, dans ce **scénario 2** les cotisations révisées des logements du parc social sont différentes de celles déterminées en scénario 1 (cf. **Titre 1**).

Les cotisations révisées relatives aux locaux autres que les logements du parc social restent tout à fait inchangées par rapport au scénario 1.

Dans les études par département, pour une meilleure lisibilité, ne sont détaillées en scénario 2 que les différences par rapport au scénario 1, à savoir les résultats portant sur les logements sociaux.

A - Présentation des variations de cotisation

1 – présentation des variations de cotisations par sous-groupe

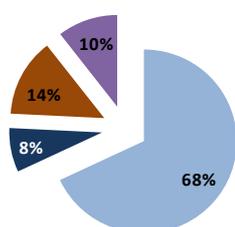
- présentation des variations par type de locaux

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Locaux d'habitation	190 619	93,9%	112 393	283 522	152,3%	171 129
- dont locaux du parc privé	171 132		100 860	263 852	161,6%	162 992
- dont locaux du parc social	19 487		11 533	19 670	70,5%	8 137
Locaux professionnels	10 414	5,1%	20 276	63 583	213,6%	43 307
Locaux industriels et au barème	1 863	0,9%	15 584	15 584	0,0%	0
Total	202 896	100,0%	148 253	362 689	144,6%	214 436

Légende : afin de faciliter la lecture, sont restituées en fond orange les informations relatives aux locaux présentant des différences par rapport au scénario 1, à savoir les logements du parc social et les cumuls qui les incluent (locaux d'habitation en général).

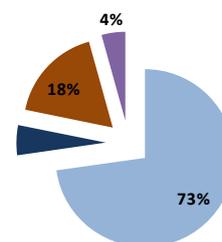
Commentaires : les cotisations révisées relatives aux logements du parc social sont plus faibles qu'en scénario 1 (19 670 K€ au lieu de 26 540 K€ en scénario 1), puisque les tarifs sont plus faibles en scénario 2 qu'en scénario 1 (cf. **Titre 1**). Les variations en pourcentage illustrent également cette diminution des augmentations puisque les cotisations moyennes pour les locaux du parc social passent de + 130,1% à + 70,5%.

Répartition des cotisations avant réforme par type de locaux



■ Locaux d'habitation du parc privé ■ Locaux d'habitation du parc social
■ Locaux professionnels ■ Locaux industriels et au barème

Répartition des cotisations après réforme par type de locaux



■ Locaux d'habitation du parc privé ■ Locaux d'habitation du parc social
■ Locaux professionnels ■ Locaux industriels et au barème

- pour les locaux d'habitation

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Maisons	131 326	64,7%	88 823	226 168	154,6%	137 345
- dont maisons du parc privé	125 408		85 566	219 059	156,0%	133 494
- dont maisons du parc social	5 918		3 257	7 109	118,3%	3 852
Appartements	35 078	17,3%	21 266	43 982	106,8%	22 716
- dont appartements du parc privé	22 986		13 107	31 594	141,0%	18 487
- dont appartements du parc social	12 092		8 159	12 388	51,8%	4 229
Maisons exceptionnelles	33	0,0%	44	53	19,7%	9
Dépendances isolées	24 182	11,9%	2 260	13 319	489,3%	11 059
Total	190 619	93,9%	112 393	283 522	152,3%	171 129

Commentaires : la diminution des valeurs locatives des logements sociaux impacte les résultats globaux des différents sous-groupes (maisons, appartements, maisons exceptionnelles et dépendances isolées) de manière relativement limitée (notamment en ce qui concerne les maisons) compte tenu du faible nombre des logements sociaux comparativement à celui du parc privé.

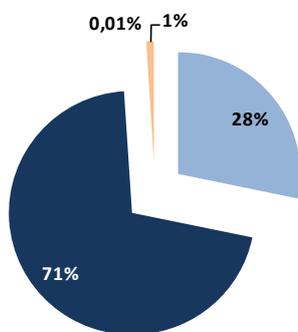
Ainsi les augmentations de cotisation moyennes des maisons passent de 156,2% à 154,6% et celles des appartements passent de 132,1% à 106,8%.

En revanche, pour les seuls logements sociaux, la prise en compte de valeurs locatives calculées à partir des informations collectées auprès des bailleurs sociaux fait diminuer fortement les augmentations de cotisation qui passent de 161,6% à 118,3% pour les maisons et de 117,9% à 51,8% pour les appartements. Ces nouvelles augmentations correspondent à des augmentations moyennes de 651€ pour les maisons (contre 889 € en scénario 1) et à des augmentations moyennes de 671 € pour les appartements (contre 795 € en scénario 1).

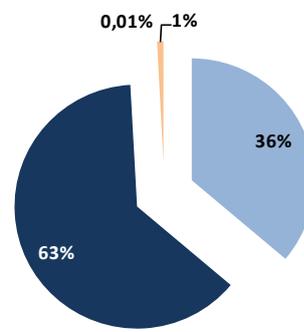
✓ pour les logements sociaux

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Maisons	5 918	30,4	3 257	7 109	118,3	3 852
Appartements	12 092	62,1	8 159	12 388	51,8	4 229
Maisons exceptionnelles	2	0,0	1	1	23,0	0
Dépendances isolées	1 475	7,6	116	172	48,0	56
Total	19 487	100,0	11 533	19 670	70,6	8 137

Répartition des cotisations avant réforme par sous-groupe



Répartition des cotisations après réforme par sous-groupe



■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

Commentaires : compte tenu de la part prépondérante du nombre d'appartements, et de la baisse significative des cotisations des logements sociaux, on constate une diminution de la part représentée par les appartements dans la répartition des cotisations.

2 – présentation des variations de cotisations par catégorie de locaux

- Pour l'ensemble des locaux d'habitation (logements sociaux et parc privé)
-Sous-groupe des maisons

Ensemble des Maisons	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	5 610	2,8%	1 465	6 478	342,3%	5 014
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	6 837	3,4%	2 213	8 733	294,7%	6 520
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	6 410	3,2%	2 411	9 141	279,1%	6 730
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	9 314	4,6%	4 280	14 019	227,5%	9 739
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	4 977	2,5%	2 447	7 956	225,1%	5 509
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	5 744	2,8%	2 967	9 418	217,4%	6 451
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	5 798	2,9%	3 265	10 199	212,3%	6 934
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	11 354	5,6%	6 801	20 306	198,6%	13 504
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	10 722	5,3%	6 763	19 641	190,4%	12 877
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	10 412	5,1%	7 129	18 337	157,2%	11 208
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	9 785	4,8%	7 077	18 309	158,7%	11 232
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	8 207	4,0%	6 208	14 684	136,5%	8 476
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	15 154	7,5%	12 493	29 494	136,1%	17 000
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	8 936	4,4%	8 306	17 172	106,7%	8 865
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	7 673	3,8%	8 266	14 199	71,8%	5 933
MAISON 16	250 m ² et plus	4 393	2,2%	6 731	8 083	20,1%	1 353
TOTAL		131 326	64,7%	88 823	226 168	154,6%	137 345

-Sous-groupe des appartements

Ensemble des Appartements	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	591	0,3%	166	517	210,9%	350
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	1 265	0,6%	407	1 076	164,2%	669
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	1 466	0,7%	500	1 530	206,1%	1 030
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	1 472	0,7%	539	1 872	247,4%	1 333
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	2 487	1,2%	1 017	2 400	135,9%	1 383
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	1 814	0,9%	772	1 993	158,1%	1 221
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	1 875	0,9%	899	2 061	129,2%	1 162
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	3 013	1,5%	1 673	3 366	101,2%	1 693
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	5 601	2,8%	3 354	6 610	97,1%	3 256
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	6 516	3,2%	4 552	8 447	85,6%	3 895
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	3 890	1,9%	2 950	5 585	89,3%	2 634
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	2 237	1,1%	1 813	3 401	87,6%	1 588
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	1 153	0,6%	984	1 845	87,5%	861
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	587	0,3%	515	1 010	96,2%	495
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	287	0,1%	253	476	88,2%	223
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	455	0,2%	422	936	121,9%	514
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	242	0,1%	250	579	131,7%	329
APPART 18	200 m ² et plus	127	0,1%	200	280	39,6%	79
TOTAL		35 078	17,3%	21 266	43 982	106,8%	22 716

Commentaires : les variations par catégorie de locaux sont très plus marquées entre le **scénario 1** et le **scénario 2** que pour les autres départements. Toutes les catégories sont concernées par une baisse plus ou moins importante de l'augmentation de cotisation. On note que cette baisse est importante pour les maisons dont la surface est inférieure à 90m².

Les appartements voient également l'augmentation de leurs cotisations baisser ; un peu plus que celui des maisons. Cette diminution concerne plutôt les petites et moyennes surfaces que les grandes surfaces.

✓ pour les logements sociaux

-Sous-groupe des maisons

Maisons du parc social	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	148	0,1%	60	119	98,2%	59
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	489	0,2%	204	445	117,9%	241
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	685	0,3%	290	645	122,5%	355
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	1 604	0,8%	837	1 783	112,9%	945
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	793	0,4%	454	997	119,4%	542
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	806	0,4%	426	1 000	134,9%	574
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	480	0,2%	310	700	126,0%	390
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	571	0,3%	396	803	102,7%	407
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	187	0,1%	160	328	105,2%	168
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	55	0,0%	47	99	113,6%	53
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	53	0,0%	42	93	121,5%	51
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	18	0,0%	12	30	157,8%	19
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	19	0,0%	13	39	186,8%	25
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	7	0,0%	4	21	404,8%	17
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	3	0,0%	2	8	239,5%	5
MAISON 16	250 m ² et plus						
TOTAL		5 918	2,9%	3 257	7 109	118,3%	3 852

Commentaires : s'agissant des logements sociaux, les évolutions de cotisation des maisons sont majoritairement nettement inférieures en scénario 2.

-Sous-groupe des appartements

Appartements du parc social	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	3	0,0%	2	0	-82,6%	-2
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	155	0,1%	33	65	94,2%	31
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	88	0,0%	16	36	125,6%	20
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	187	0,1%	82	122	47,8%	39
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	336	0,2%	155	192	23,8%	37
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	270	0,1%	114	205	79,6%	91
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	438	0,2%	230	320	39,1%	90
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	1 257	0,6%	729	1 133	55,5%	405
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	2 680	1,3%	1 640	2 591	57,9%	950
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	3 659	1,8%	2 669	3 954	48,2%	1 285
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	1 782	0,9%	1 408	2 127	51,0%	719
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	797	0,4%	668	1 009	51,0%	341
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	346	0,2%	328	484	47,5%	156
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	66	0,0%	59	93	55,8%	33
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	12	0,0%	12	21	72,2%	9
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	10	0,0%	9	20	115,5%	11
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	6	0,0%	3	18	411,4%	14
APPART 18	200 m ² et plus						
TOTAL		12 092	6,0%	8 159	12 388	51,8%	4 229

Commentaires : s'agissant des logements sociaux, les évolutions de cotisation des appartements sont majoritairement nettement inférieures en scénario 2, mais il existe des variations inverses liées aux niveaux des tarifs.

B – Répartition des variations de cotisation des locaux d'habitation en fonction de la taille des communes

Les résultats en fonction de la taille des communes ne sont pas détaillés pour le scénario par département dans le présent rapport (cela a été fait uniquement au niveau du cumul des 5 départements, cf. ci-dessus).

PARIS

SOUS-SECTION 1 - Impacts *théoriques* du scénario 1 – hypothèse 1

A - Présentation des variations de cotisation

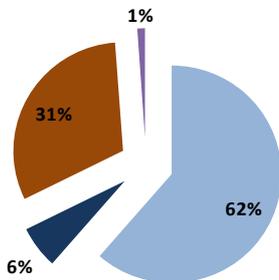
1 – présentation des variations de cotisations par sous-groupe

- présentation des variations par type de locaux

Nature du local	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Locaux d'habitation	2 003 543	92,8%	970 520	2 203 351	127,0%	1 232 831
- dont locaux du parc privé	1 847 013		880 603	2 038 346	131,5%	1 157 742
- dont locaux du parc social	156 530		89 917	165 006	83,5%	75 089
Locaux professionnels	151 846	7,0%	446 200	1 160 011	160,0%	713 811
Locaux industriels et au barème	3 989	0,2%	16 574	16 574	0,0%	0
Total	2 159 378	100,0%	1 433 294	3 379 936	135,8%	1 946 642

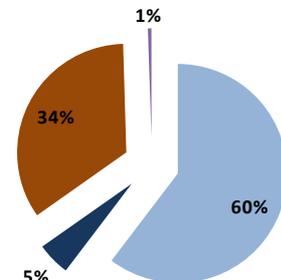
Commentaires : on observe sur Paris que les évolutions de cotisation des locaux d'habitation sont inférieures (+127%) aux évolutions de cotisation des locaux professionnels (+160%), mais de manière moins marquée que dans les autres départements. Les évolutions de cotisation sont plus faibles dans le parc social que dans le parc privé (alors qu'il s'agit du scénario 1) ce qui est suffisamment atypique pour être souligné : les logements sociaux sur Paris ont des valeurs locatives moins déconnectées du marché locatif qu'ailleurs.

Répartition des cotisations avant réforme par type de locaux



■ Locaux d'habitation du parc privé ■ Locaux d'habitation du parc social
■ Locaux professionnels ■ Locaux industriels et au barème

Répartition des cotisations après réforme par type de locaux



■ Locaux d'habitation du parc privé ■ Locaux d'habitation du parc social
■ Locaux professionnels ■ Locaux industriels et au barème

Commentaires : assez logiquement, les locaux professionnels représentent une part de cotisation plus importante proportionnellement après la réforme compte tenu de l'augmentation des cotisations alors que les locaux d'habitation baissent (qu'ils appartiennent au parc privé ou au secteur social). Ces variations ne changent toutefois pas de manière fondamentale les équilibres.

- pour les locaux d'habitation

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Maisons	7 716	0,4%	10 479	28 295	170,0%	17 816
- dont maisons du parc privé	7 607		10 411	28 109	170,0%	17 697
- dont maisons du parc social	109		67	186	176,7%	119
Appartements	1 396 858	64,7%	896 962	1 941 756	116,5%	1 044 794
- dont appartements du parc privé	1 254 394		808 488	1 780 427	120,2%	971 939
- dont appartements du parc social	142 464		88 474	161 329	82,3%	72 855
Maisons exceptionnelles	683	0,0%	431	1 157	168,7%	726
Dépendances isolées	598 286	27,7%	62 649	232 144	270,5%	169 495
Total	2 003 543	92,8%	970 520	2 203 351	127,0%	1 232 831

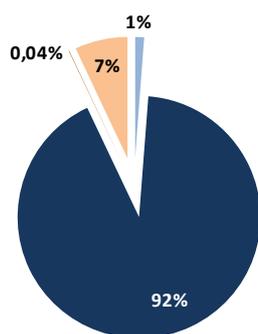
Commentaires : tout comme ce qui est constaté sur les 5 départements en global, les cotisations des logements sociaux des **maisons** augmentent plus que celles du parc privé (+176,7% contre +170% dans le parc privé). En revanche, cette tendance est différente pour les **appartements**. Dans ce département les appartements du secteur social augmentent moins que les appartements du parc privé.

Les augmentations très importantes des sous-groupes des dépendances isolées et maisons exceptionnelles ne sont pas représentatives compte tenu des erreurs déclaratives signalées au titre 1.

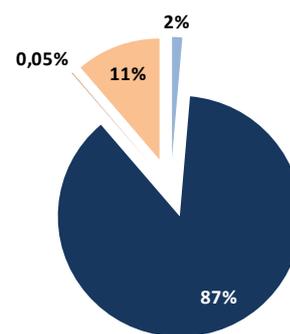
✓ pour les logements du parc privé

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Maisons	7 607	0,4	10 411	28 109	170,0	17 697
Appartements	1 254 394	67,9	808 488	1 780 427	120,2	971 939
Maisons exceptionnelles	646	0,0	392	1 100	180,9	708
Dépendances isolées	584 366	31,6	61 312	228 710	273,0	167 397
Total	1 847 013	100,0	880 603	2 038 346	131,5	1 157 742

Répartition des cotisations avant réforme par sous-groupe



Répartition des cotisations après réforme par sous-groupe



■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

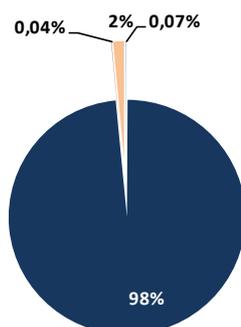
■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

Commentaires : la prépondérance des appartements sur Paris (1 254 394 appartements contre 7607 maisons) explique la part ultra majoritaire des appartements dans la répartition des cotisations.

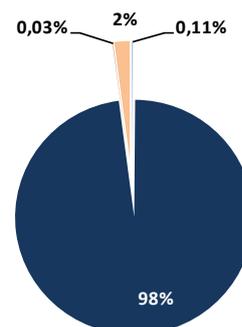
✓ pour les logements sociaux

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Maisons	109	0,1	67	186	176,7	119
Appartements	142 464	91,0	88 474	161 329	82,4	72 855
Maisons exceptionnelles	37	0,0	39	57	46,8	18
Dépendances isolées	13 920	8,9	1 336	3 434	157,0	2 097
Total	156 530	100,0	89 917	165 006	83,5	75 089

Répartition des cotisations avant réforme par sous-groupe



Répartition des cotisations après réforme par sous-groupe



■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

Commentaires : la part de cotisation de chaque sous-groupe est identique avant et après la réforme s'agissant des logements sociaux. Les erreurs déclaratives des bailleurs sociaux sont beaucoup plus rares. En outre, les logements sociaux comportent peu de dépendances isolées en nombre.

Les appartements sont bien évidemment prépondérants en nombre au niveau des logements sociaux (142 464 appartements contre 109 maisons) ce qui explique que l'augmentation des cotisations sur les maisons passe inaperçue.

• pour les locaux professionnels

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Magasins - MAG	61 483	2,8%	103 688	330 142	218,4%	226 454
Bureaux - BUR	51 364	2,4%	273 750	618 819	126,1%	345 069
Lieux de dépôt - DEP	25 148	1,2%	21 996	66 374	201,8%	44 377
Ateliers - ATE	6 194	0,3%	7 309	18 985	159,8%	11 676
Hôtels - HOT	4 013	0,2%	18 981	53 985	184,4%	35 004
Établissements de spectacle - SPE	1 296	0,1%	7 497	22 964	206,3%	15 467
Établissements d'enseignement - ENS	1 335	0,1%	6 939	27 360	294,3%	20 421
Cliniques - CLI	996	0,0%	5 982	21 291	255,9%	15 309
Établissements industriels (hors U) - IND	17	0,0%	58	91	56,5%	33
Total	151 846	7,0%	446 200	1 160 011	160,0%	713 811

Commentaires : les cotisations ont été calculées sur la base des nouvelles valeurs locatives révisées non neutralisées (puisque par hypothèse, la neutralisation des valeurs locatives des locaux professionnels prendra fin avec la généralisation de la révision des valeurs locatives

des locaux d'habitation). Comparativement, les évolutions de cotisation des locaux professionnels suivent celles qui avaient été observées dans le cadre des simulations menées à l'été 2015 : les sous-groupes dont la cotisation augmente le plus sont les mêmes. En revanche les variations en pourcentage sont beaucoup plus importantes du fait de l'absence de neutralisation.

A titre d'illustration, les sous-groupes de locaux dont les cotisations augmentent le plus sont les ENS (+ 294,3% contre + 51,7 % avec neutralisation), les CLI (+255,9 % contre +36,9 % avec neutralisation) et les MAG (+ 218,4% contre + 22,5 % avec neutralisation).

Plus aucun sous-groupe n'est « gagnant » : tous les sous-groupes voient leurs cotisations augmenter en moyenne. La plus faible augmentation correspondant au sous groupe des IND (+ 56,5% contre une baisse de -39,7 % avec neutralisation).

- pour les locaux industriels et au barème

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Locaux industriels et au barème	3 989	0,2%	16 574	16 574	0,0%	0

Commentaires : très logiquement, les cotisations des locaux industriels ou évalués au barème, non concernés par la révision, ne sont pas impactées.

2 – présentation des variations de cotisations par catégorie de locaux

Remarque importante : pour les locaux d'habitation, on ne présentera que les catégories des sous groupes APPARTEMENT et MAISON dans le rapport.

- pour l'ensemble des locaux d'habitation (logements sociaux et logements du parc privé)

- Sous-groupe des maisons

Ensemble des Maisons	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	1 596	0,1%	630	1 593	152,9%	963
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	500	0,0%	307	769	150,6%	462
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	356	0,0%	258	693	168,8%	435
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	376	0,0%	323	897	177,5%	574
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	213	0,0%	192	494	157,1%	302
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	218	0,0%	206	503	144,4%	297
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	193	0,0%	184	582	216,3%	398
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	414	0,0%	447	991	121,9%	545
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	397	0,0%	463	976	110,9%	513
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	397	0,0%	483	1 279	164,6%	796
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	324	0,0%	433	1 046	141,4%	613
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	309	0,0%	449	1 224	172,4%	775
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	594	0,0%	947	2 536	167,8%	1 589
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	428	0,0%	744	1 669	124,3%	925
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	516	0,0%	1 107	3 377	205,0%	2 270
MAISON 16	250 m ² et plus	885	0,0%	3 305	9 666	192,5%	6 361
TOTAL		7 716	0,4%	10 479	28 295	170,0%	17 816

Commentaires : les évolutions de cotisations du sous-groupe des MAISONS sont conformes à ce qui a été observés au chapitre 1 sur les variations de valeurs locatives. Sur

ce département, les augmentations de cotisation sont comprises entre + 110,9% et 216,3% pour une moyenne générale de 170% d'augmentation.

-Sous-groupe des appartements

Ensemble des Appartements	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	78 549	3,6%	12 688	40 050	215,6%	27 362
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	81 961	3,8%	20 597	55 758	170,7%	35 160
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	88 858	4,1%	27 557	68 023	146,8%	40 466
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	107 199	5,0%	39 785	89 025	123,8%	49 240
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	117 355	5,4%	48 281	107 759	123,2%	59 479
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	105 149	4,9%	47 704	105 520	121,2%	57 816
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	94 167	4,4%	47 452	103 125	117,3%	55 673
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	88 359	4,1%	50 028	103 500	106,9%	53 472
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	158 556	7,3%	101 384	201 951	99,2%	100 567
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	121 843	5,6%	89 687	173 287	93,2%	83 600
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	94 748	4,4%	79 104	154 473	95,3%	75 368
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	72 712	3,4%	68 195	131 671	93,1%	63 476
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	50 343	2,3%	52 843	108 959	106,2%	56 117
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	34 995	1,6%	40 617	87 293	114,9%	46 676
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	24 109	1,1%	30 824	69 442	125,3%	38 618
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	40 085	1,9%	59 255	139 165	134,9%	79 910
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	24 461	1,1%	45 384	110 666	143,8%	65 283
APPART 18	200 m ² et plus	13 409	0,6%	35 578	92 090	158,8%	56 512
TOTAL		1 396 858	64,7%	896 962	1 941 756	116,5%	1 044 794

Commentaires : les évolutions de cotisations du sous groupe des Appartements sont conformes à ce qui a été observés au chapitre 1 sur les variations de valeurs locatives. Sur ce département, les augmentations de cotisation sont comprises entre + 93,2% et 215,6% (surfaces de moins de 15m²) pour une moyenne générale de 116,5% d'augmentation ce qui n'est pas très élevé.

✓ pour les logements du parc privé

-Sous-groupe des maisons

Maisons du parc privé	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	1 550	0,1%	615	1 541	150,5%	926
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	477	0,0%	296	736	148,5%	440
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	352	0,0%	256	686	168,3%	431
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	374	0,0%	322	893	177,5%	571
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	213	0,0%	192	494	157,1%	302
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	218	0,0%	206	503	144,4%	297
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	191	0,0%	183	580	216,5%	397
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	399	0,0%	437	973	122,4%	535
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	391	0,0%	455	957	110,5%	502
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	395	0,0%	480	1 273	164,9%	792
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	317	0,0%	423	1 026	142,3%	602
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	309	0,0%	449	1 224	172,4%	775
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	594	0,0%	947	2 536	167,8%	1 589
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	427	0,0%	743	1 665	124,0%	922
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	516	0,0%	1 107	3 377	205,0%	2 270
MAISON 16	250 m ² et plus	884	0,0%	3 299	9 645	192,4%	6 346
TOTAL		7 607	0,4%	10 411	28 109	170,0%	17 697

Commentaires : le nombre de maisons (7607) sur ce département comparativement à celui des appartements (1 254 394) est très faible. La plus forte évolution (+ 216,5% pour les maisons dont la surface est comprise entre 95 et 99m²) représente une augmentation moyenne de 2 078 €.

-Sous-groupe des appartements

Appartements du parc privé	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	77 318	3,6%	12 483	39 571	217,0%	27 088
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	79 820	3,7%	20 099	54 566	171,5%	34 467
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	85 964	4,0%	26 761	66 267	147,6%	39 506
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	100 972	4,7%	37 418	84 642	126,2%	47 224
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	108 751	5,0%	44 642	100 957	126,1%	56 315
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	92 006	4,3%	41 150	93 941	128,3%	52 791
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	84 343	3,9%	42 482	93 834	120,9%	51 352
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	75 715	3,5%	43 037	90 687	110,7%	47 650
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	133 689	6,2%	86 190	174 816	102,8%	88 626
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	97 804	4,5%	73 014	144 501	97,9%	71 487
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	79 011	3,7%	67 192	133 289	98,4%	66 097
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	61 022	2,8%	58 285	114 293	96,1%	56 008
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	45 269	2,1%	48 293	100 109	107,3%	51 816
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	32 463	1,5%	38 208	82 325	115,5%	44 117
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	23 147	1,1%	29 878	67 251	125,1%	37 373
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	39 393	1,8%	58 561	137 288	134,4%	78 727
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	24 314	1,1%	45 237	110 098	143,4%	64 861
APPART 18	200 m ² et plus	13 393	0,6%	35 558	91 993	158,7%	56 434
TOTAL		1 254 394	58,1%	808 488	1 780 427	120,2%	971 939

Commentaires : les appartements appartenant au parc privé accusent des augmentations de cotisation qui vont de 96,1% (appartements d'une surface comprise entre 80 et 89 m² à 217% (appartement de moins de 15m²) ce qui représente respectivement une augmentation moyenne de 918 € et de 350 €. Ces évolutions de cotisation sont cohérentes au regard des évolutions de valeurs locatives étudiées au chapitre 1 du présent titre.

✓ pour les logements sociaux

-Sous-groupe des maisons

Maisons du parc social	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	46	0,0%	15	52	250,7%	37
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	23	0,0%	11	33	206,2%	22
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	4	0,0%	2	6	232,0%	4
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	2	0,0%	2	4	167,4%	3
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²						
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²						
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	2	0,0%	1	2	161,6%	1
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	15	0,0%	9	19	99,5%	9
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	6	0,0%	8	19	133,2%	11
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	2	0,0%	3	6	112,8%	3
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	7	0,0%	10	20	102,6%	10
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²						
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²						
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	1	0,0%	1	4	347,3%	3
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²						
MAISON 16	250 m ² et plus	1	0,0%	6	20	234,5%	14
TOTAL		109	0,0%	67	186	176,7%	119

Commentaires : s'agissant des logements sociaux, les évolutions de cotisation des Maisons (très faibles en nombre : 109) sont légèrement supérieures à celles du sous groupe des maisons du parc privé (+ 176,7% contre 170% pour le parc privé). Pour autant, les augmentations moyenne de cotisation sont plus faibles globalement pour les maisons à caractère social (+1091 € d'augmentation moyenne pour les logements sociaux et + 7179 € d'augmentation moyenne pour les logements du parc privé).

-Sous-groupe des appartements

Appartements du parc social	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	1 231	0,1%	205	479	133,5%	274
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	2 141	0,1%	498	1 191	139,1%	693
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	2 894	0,1%	796	1 756	120,6%	960
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	6 227	0,3%	2 367	4 383	85,2%	2 016
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	8 604	0,4%	3 639	6 802	86,9%	3 164
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	13 143	0,6%	6 554	11 578	76,7%	5 025
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	9 824	0,5%	4 970	9 291	86,9%	4 321
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	12 644	0,6%	6 991	12 813	83,3%	5 822
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	24 867	1,2%	15 195	27 136	78,6%	11 941
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	24 039	1,1%	16 673	28 786	72,6%	12 112
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	15 737	0,7%	11 912	21 184	77,8%	9 271
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	11 690	0,5%	9 910	17 379	75,4%	7 468
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	5 074	0,2%	4 549	8 850	94,5%	4 301
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	2 532	0,1%	2 409	4 968	106,2%	2 559
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	962	0,0%	946	2 190	131,6%	1 245
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	692	0,0%	694	1 877	170,5%	1 183
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	147	0,0%	146	568	288,1%	422
APPART 18	200 m ² et plus	16	0,0%	19	97	403,9%	78
TOTAL		142 464	6,6%	88 474	161 329	82,3%	72 855

Commentaires : s'agissant des logements sociaux, les évolutions de cotisation des appartements sont inférieures à celles du sous groupe des maisons du parc privé (+ 82,3% contre 120,2% pour le parc privé). Les augmentations moyennes de cotisation sont moins élevées pour les logements sociaux que pour le parc privé (+ 511 € d'augmentation moyenne pour les logements sociaux et + 775 € d'augmentation moyenne pour les logements du parc privé)

- pour les locaux professionnels

Sont ici présentés les résultats concernant les 3 sous-groupes de locaux professionnels les plus représentés en nombre de locaux.

✓ Pour le sous-groupe des magasins

Magasins	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
MAG1	boutiques et magasins sur rue	55 834	2,6%	63 883	211 416	230,9%	147 533
MAG2	commerces sans accès direct sur rue	2 988	0,1%	4 129	12 994	214,7%	8 866
MAG3	magasin dans un ensemble commercial	1 174	0,1%	2 788	14 881	433,8%	12 093
MAG4	magasins de grande surface	1 235	0,1%	20 086	60 667	202,0%	40 581
MAG5	magasins de très grande surface	86	0,0%	12 490	29 286	134,5%	16 796
MAG6	stations-service	105	0,0%	287	876	205,6%	589
MAG7	marchés	61	0,0%	26	22	-16,0%	-4
TOTAL		61 483	2,8%	103 688	330 142	218,4%	226 454

Commentaires : la disparition du coefficient de neutralisation fait disparaître les catégories « gagnantes » c'est-à-dire celles qui voyaient leur cotisation moyenne baisser. A titre d'illustration, les grandes (MAG4) et très grandes surfaces (MAG5) voient leurs cotisations moyennes augmenter respectivement de + 202 % (contre 16,2 % avec la neutralisation) et de 134,5 % (contre une baisse de -9,8 % avec la neutralisation).

Les magasins de centre ville (MAG1) bénéficiaient aussi de la neutralisation puisque sans elle, l'augmentation de cotisation passe de 27,3 % à + 230,9 %.

✓ Pour le sous-groupe des bureaux

Bureaux	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
BUR1	bureaux d'agencement ancien	40 531	1,9%	127 905	310 204	142,5%	182 300
BUR2	bureaux d'agencement récent	9 510	0,4%	142 397	299 108	110,1%	156 711
BUR3	bureaux avec aménagements spécifiques	1 323	0,1%	3 448	9 507	175,7%	6 059
TOTAL		51 364	2,4%	273 750	618 819	126,1%	345 069

Commentaires : à l'instar du sous-groupe des magasins, le sous groupe des bureaux ne comporte désormais plus aucune catégorie gagnante. En moyenne, l'augmentation de cotisation est de + 126,1% (au lieu d'une baisse de 13 % avec neutralisation), sachant que les bureaux anciens augmentent plus en moyenne que les bureaux de facture récente (conformément à ce qui était observé globalement sur les 5 départements).

✓ Pour le sous-groupe des lieux de dépôt

Lieux de dépôt	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
DEP1	lieux de dépôt à ciel ouvert	121	0,0%	215	714	232,0%	499
DEP2	lieux de dépôt couverts	4 434	0,2%	4 919	14 455	193,8%	9 536
DEP3	parcs de stationnement à ciel ouvert	473	0,0%	352	1 061	201,3%	709
DEP4	parcs de stationnement couverts	20 008	0,9%	15 492	46 413	199,6%	30 921
DEP5	installations spécifiques de stockage	112	0,0%	1 018	3 731	266,4%	2 713
TOTAL		25 148	1,2%	21 996	66 374	201,8%	44 377

Commentaires : le sous-groupe des lieux de dépôt était déjà majoritairement perdant avec la neutralisation (+ 16,1 % d'augmentation moyenne). Cette tendance s'exacerbe lorsque les cotisations sont calculées à partir de la VL révisée brute.

B – Répartition des variations de cotisation des locaux d'habitation en fonction de la taille des communes

Ces restitutions n'ont pas de sens pour Paris.

SOUS-SECTION 2 - Impacts *théoriques* du scénario 2– hypothèse 1

Rappel : dans le **scénario 2**, la sectorisation et la grille tarifaire applicables aux logements sociaux ne sont pas les mêmes : ils se voient appliquer leurs propres paramètres, issus des loyers constatés pour les logements du parc social. Ainsi, dans ce **scénario 2** les cotisations révisées des logements du parc social sont différentes de celles déterminées en scénario 1 (cf. **Titre 1**).

Les cotisations révisées relatives aux locaux autres que les logements du parc social restent tout à fait inchangées par rapport au scénario 1.

Dans les études par département, pour une meilleure lisibilité, ne sont détaillées en scénario 2 que les différences par rapport au scénario 1, à savoir les résultats portant sur les logements sociaux.

A - Présentation des variations de cotisation

1 – présentation des variations de cotisations par sous-groupe

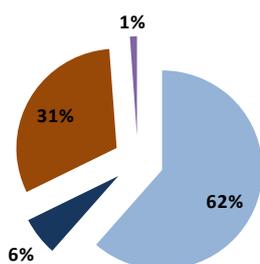
- présentation des variations par type de locaux

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Locaux d'habitation	2 003 543	92,8%	970 520	2 105 569	117,0%	1 135 049
- dont locaux du parc privé	1 847 013		880 603	2 038 346	131,5%	1 157 742
- dont locaux du parc social	156 530		89 917	67 224	-25,2%	-22 693
Locaux professionnels	151 846	7,0%	446 200	1 160 011	160,0%	713 811
Locaux industriels et au barème	3 989	0,2%	16 574	16 574	0,0%	0
Total	2 159 378	100,0%	1 433 294	3 282 154	129,0%	1 848 860

Légende : afin de faciliter la lecture, sont restituées en fond orange les informations relatives aux locaux présentant des différences par rapport au scénario 1, à savoir les logements du parc social et les cumuls qui les incluent (locaux d'habitation en général).

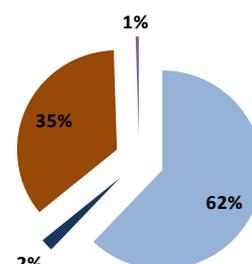
Commentaires : les cotisations révisées relatives aux logements du parc social sont plus faibles qu'en scénario 1 (67 224 K€ au lieu de 165 006 K€ en scénario 1), puisque les tarifs sont plus faibles en scénario 2 qu'en scénario 1 (cf. **Titre 1**). Les variations des pourcentages illustrent bien cette diminution des augmentations puisque les cotisations moyennes pour les logements sociaux passent d'une augmentation de +83,5% à une baisse de - 25,2%.

Répartition des cotisations avant réforme par type de locaux



■ Locaux d'habitation du parc privé ■ Locaux d'habitation du parc social
■ Locaux professionnels ■ Locaux industriels et au barème

Répartition des cotisations après réforme par type de locaux



■ Locaux d'habitation du parc privé ■ Locaux d'habitation du parc social
■ Locaux professionnels ■ Locaux industriels et au barème

Commentaires : assez logiquement, la part contributive des locaux des habitations du parc privé est inchangée tandis qu'on assiste à une forte diminution de la part contributive des logements sociaux dans ce scénario 2 (lié au fait que dans ce scénario les cotisations moyennes baissent).

- pour l'ensemble des locaux d'habitation (parc privé et logements sociaux)

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Maisons	7 716	0,4%	10 479	28 176	168,9%	17 698
- dont maisons du parc privé	7 607		10 411	28 109	170,0%	17 697
- dont maisons du parc social	109		67	68	0,5%	0
Appartements	1 396 858	64,7%	896 962	1 846 142	105,8%	949 180
- dont appartements du parc privé	1 254 394		808 488	1 780 427	120,2%	971 939
- dont appartements du parc social	142 464		88 474	65 714	-25,7%	-22 760
Maisons exceptionnelles	683	0,0%	431	1 108	157,3%	677
Dépendances isolées	598 286	27,7%	62 649	230 143	267,4%	167 495
Total	2 003 543	92,8%	970 520	2 105 569	117,0%	1 135 049

Commentaires : la diminution des valeurs locatives des logements sociaux impacte les résultats globaux des différents sous-groupes (maisons, appartements, maisons exceptionnelles et dépendances isolées) de manière relativement limitée (notamment en ce qui concerne les maisons) compte tenu du faible nombre des logements sociaux comparativement à celui du parc privé.

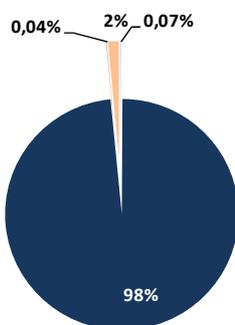
Ainsi les augmentations de cotisation moyennes des maisons passent de 170% à 168,9% et celles des appartements passent de 116,5% à 105,8%.

En revanche, pour les seuls logements sociaux, la prise en compte de valeurs locatives calculées à partir des informations collectées auprès des bailleurs sociaux fait diminuer fortement les augmentations de cotisation qui passent de 176,7% à 0,5% pour les maisons et de 82,3% à -25,7% pour les appartements. Ces nouvelles augmentations correspondent à des augmentations moyennes de 0 € pour les maisons (contre 1091€ en scénario 1) et à des baisses moyennes de 160 € pour les appartements (contre une augmentation de 511 € en scénario 1).

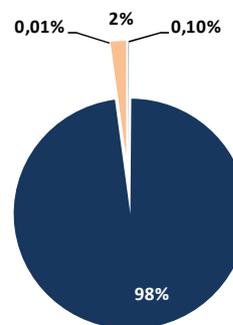
✓ pour les logements sociaux

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Maisons	109	0,1	67	68	0,5	0,4
Appartements	142 464	91,0	88 474	65 714	-25,7	-22 760
Maisons exceptionnelles	37	0,0	39	8	-79,8	-31
Dépendances isolées	13 920	8,9	1 336	1 434	7,3	97
Total	156 530	100,0	89 917	67 224	-25,2	-22 693

Répartition des cotisations avant réforme par sous-groupe



Répartition des cotisations après réforme par sous-groupe



■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

Commentaires : la répartition des cotisations est inchangée par rapport à la répartition actuelle dans ce scénario.

2 – présentation des variations de cotisations par catégorie de locaux

- Pour l'ensemble des locaux d'habitation (parc privé et logements sociaux)
-Sous-groupe des maisons

Ensemble des Maisons	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	1 596	0,1%	630	1 558	147,3%	928
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	500	0,0%	307	746	143,1%	439
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	356	0,0%	258	689	167,3%	431
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	376	0,0%	323	895	176,6%	571
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	213	0,0%	192	494	157,1%	302
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	218	0,0%	206	503	144,4%	297
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	193	0,0%	184	581	215,6%	397
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	414	0,0%	447	982	119,9%	536
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	397	0,0%	463	963	108,0%	500
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	397	0,0%	483	1 276	163,9%	792
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	324	0,0%	433	1 035	139,0%	602
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	309	0,0%	449	1 224	172,4%	775
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	594	0,0%	947	2 536	167,8%	1 589
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	428	0,0%	744	1 666	124,0%	922
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	516	0,0%	1 107	3 377	205,0%	2 270
MAISON 16	250 m ² et plus	885	0,0%	3 305	9 651	192,0%	6 346
TOTAL		7 716	0,4%	10 479	28 176	168,9%	17 698

-Sous-groupe des appartements

Ensemble des Appartements	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	78 549	3,6%	12 688	39 883	214,3%	27 195
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	81 961	3,8%	20 597	55 189	167,9%	34 591
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	88 858	4,1%	27 557	67 032	143,2%	39 475
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	107 199	5,0%	39 785	86 464	117,3%	46 679
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	117 355	5,4%	48 281	103 899	115,2%	55 618
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	105 149	4,9%	47 704	98 101	105,6%	50 397
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	94 167	4,4%	47 452	97 460	105,4%	50 008
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	88 359	4,1%	50 028	95 804	91,5%	45 776
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	158 556	7,3%	101 384	185 788	83,3%	84 403
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	121 843	5,6%	89 687	156 354	74,3%	66 667
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	94 748	4,4%	79 104	142 020	79,5%	62 916
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	72 712	3,4%	68 195	121 788	78,6%	53 592
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	50 343	2,3%	52 843	103 704	96,3%	50 861
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	34 995	1,6%	40 617	84 328	107,6%	43 711
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	24 109	1,1%	30 824	68 070	120,8%	37 246
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	40 085	1,9%	59 255	137 979	132,9%	78 724
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	24 461	1,1%	45 384	110 268	143,0%	64 884
APPART 18	200 m ² et plus	13 409	0,6%	35 578	92 012	158,6%	56 434
TOTAL		1 396 858	64,7%	896 962	1 846 142	105,8%	949 180

Commentaires : les variations par catégorie de locaux des **maisons** sont très marginalement différentes entre le **scénario 1** et le **scénario 2**. Globalement en effet la baisse de l'augmentation de cotisation est faible (on passe d'une augmentation de + 170% à une augmentation de + 168,9%). Toutes les catégories sont concernées par une légère baisse de l'augmentation de cotisation. On note que cette baisse est plus faible pour les maisons dont la surface est supérieure à 110 m².

Le même phénomène est observé pour les appartements, qui globalement voient une augmentation de leurs cotisations un peu plus faible que celle des maisons puisqu'ils passent d'une augmentation de 116,5% à une augmentation de 105,8%. La diminution concerne plutôt les moyennes surfaces.

✓ pour les logements sociaux

-Sous-groupe des maisons

Maisons du parc social	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	46	0,0%	15	17	15,1%	2
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	23	0,0%	11	10	-4,0%	0
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	4	0,0%	2	2	24,7%	0
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	2	0,0%	2	1	-6,3%	0
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²						
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²						
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	2	0,0%	1	1	-0,1%	0
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	15	0,0%	9	10	3,1%	0
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	6	0,0%	8	5	-33,9%	-3
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	2	0,0%	3	3	7,3%	0
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	7	0,0%	10	10	-2,7%	0
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²						
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²						
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	1	0,0%	1	2	85,5%	1
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²						
MAISON 16	250 m ² et plus	1	0,0%	6	6	-1,1%	0
TOTAL		109	0,0%	67	68	0,5%	0

-Sous-groupe des appartements

Appartements du parc social	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	1 231	0,1%	205	312	52,4%	107
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	2 141	0,1%	498	622	24,9%	124
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	2 894	0,1%	796	765	-3,8%	-31
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	6 227	0,3%	2 367	1 823	-23,0%	-544
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	8 604	0,4%	3 639	2 942	-19,1%	-697
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	13 143	0,6%	6 554	4 160	-36,5%	-2 394
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	9 824	0,5%	4 970	3 626	-27,0%	-1 344
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	12 644	0,6%	6 991	5 117	-26,8%	-1 875
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	24 867	1,2%	15 195	10 972	-27,8%	-4 223
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	24 039	1,1%	16 673	11 853	-28,9%	-4 821
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	15 737	0,7%	11 912	8 731	-26,7%	-3 181
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	11 690	0,5%	9 910	7 495	-24,4%	-2 415
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	5 074	0,2%	4 549	3 595	-21,0%	-954
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	2 532	0,1%	2 409	2 003	-16,9%	-406
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	962	0,0%	946	819	-13,5%	-127
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	692	0,0%	694	691	-0,3%	-2
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	147	0,0%	146	170	15,8%	23
APPART 18	200 m ² et plus	16	0,0%	19	19	0,5%	0
TOTAL		142 464	6,6%	88 474	65 714	-25,7%	-22 760

Commentaires : les variations par catégorie de locaux des **logements sociaux** sont très différentes entre le **scénario 1** et le **scénario 2**. Toutes les catégories sont concernées soit par une baisse importante de l'augmentation de leurs cotisations, soit par une inversion de la tendance globalement observée sur les 5 départements avec des baisses moyennes de cotisation pouvant aller jusqu'à -28,9% sur les appartements de 60 à 69 m² (ce qui correspond à une baisse moyenne de 200€).

B – Répartition des variations de cotisation des locaux d'habitation en fonction de la taille des communes

Ces restitutions sont sans objet pour Paris.

SOUS SECTION 1 - Impacts *théoriques* du scénario 1 – hypothèse 1

A - Présentation des variations de cotisation

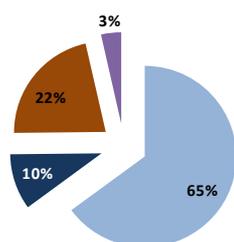
1 – présentation des variations de cotisations par sous-groupe

- présentation des variations par type de locaux

Nature du local	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Locaux d'habitation	971 904	96,0%	667 476	1 565 615	134,6%	898 139
- dont locaux du parc privé	846 896		579 039	1 368 608	136,4%	789 570
- dont locaux du parc social	125 008		88 437	197 007	122,8%	108 569
Locaux professionnels	37 518	3,7%	193 009	425 096	120,2%	232 087
Locaux industriels et au barème	2 788	0,3%	31 817	31 817	0,0%	0
Total	1 012 210	100,0%	892 302	2 022 528	126,7%	1 130 226

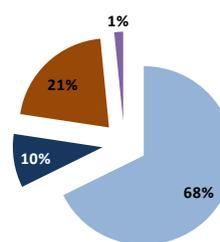
Commentaires : contrairement à ce qui est observé globalement sur le panel des 5 départements, les évolutions de cotisation des locaux d'habitation sont légèrement supérieures (+134,6%) aux évolutions de cotisation des locaux professionnels (+120,2%).

Répartition des cotisations avant réforme par type de locaux



■ Locaux d'habitation du parc privé ■ Locaux d'habitation du parc social
■ Locaux professionnels ■ Locaux industriels et au barème

Répartition des cotisations après réforme par type de locaux



■ Locaux d'habitation du parc privé ■ Locaux d'habitation du parc social
■ Locaux professionnels ■ Locaux industriels et au barème

Commentaires : assez logiquement compte tenu de la variation constatée sur les locaux d'habitation, les équilibres avant et après réforme sont modifiés : augmentation de la part de cotisations représentée par les locaux d'habitation (parc privé) et légère baisse de la part de cotisations représentée par les locaux professionnels. La part des logements sociaux est quant à elle inchangée.

- pour l'ensemble des locaux d'habitation (parc privé et logements sociaux)

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Maisons	132 224	13,1%	194 781	467 091	139,8%	272 309
- dont maisons du parc privé	130 934		193 955	465 001	139,7%	271 046
- dont maisons du parc social	1 290		826	2 090	152,9%	1 263
Appartements	504 043	49,8%	436 132	930 979	113,5%	494 847
- dont appartements du parc privé	395 249		350 078	740 575	111,5%	390 497
- dont appartements du parc social	108 794		86 055	190 404	121,3%	104 349
Maisons exceptionnelles	97	0,0%	59	140	139,1%	81
Dépendances isolées	335 540	33,1%	36 504	167 405	358,6%	130 902
Total	971 904	96,0%	667 476	1 565 615	134,6%	898 139

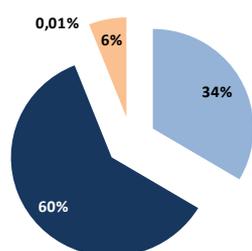
Commentaires : tout comme ce qui est constaté sur les 5 départements en global, les cotisations des logements sociaux des **maisons** augmentent plus que celles du parc privé (+152,9% contre +139,7% dans le parc privé). C'est également le cas pour les appartements. Les cotisations moyennes des maisons augmentent globalement plus que celles des appartements (+ 139,8% pour les maisons et + 113,5% pour les appartements).

Les augmentations très importantes des sous-groupes des dépendances isolées et maisons exceptionnelles ne sont pas représentatives compte tenu des erreurs déclaratives signalées au titre 1.

✓ pour les logements du parc privé

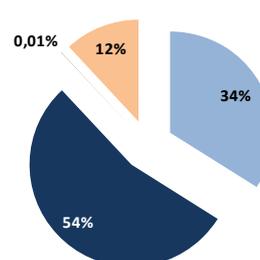
Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Maisons	130 934	15,5	193 955	465 001	139,8	271 046
Appartements	395 249	46,7	350 078	740 575	111,6	390 497
Maisons exceptionnelles	95	0,0	57	136	138,7	79
Dépendances isolées	320 618	37,9	34 949	162 896	366,1	127 947
Total	846 896	100,0	579 039	1 368 608	136,4	789 570

Répartition des cotisations avant réforme par sous-groupe



■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

Répartition des cotisations après réforme par sous-groupe



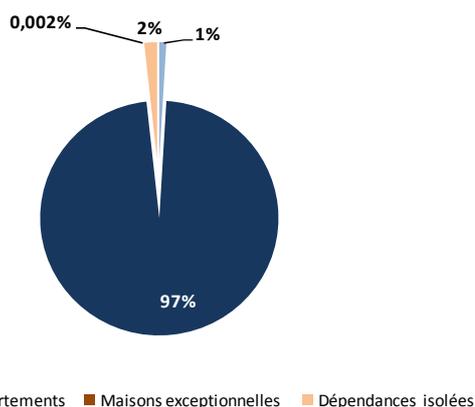
■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

Commentaires : les augmentations de cotisations faiblissent s'agissant des appartements mais restent stable s'agissant des maisons. La baisse observée sur la part de cotisation représentée par les appartements n'est pas imputable à la plus faible augmentation des cotisations mais très certainement des erreurs déclaratives (inversion de locaux entre les dépendances et les appartements). La part des dépendances isolées double en effet entre avant et après la réforme.

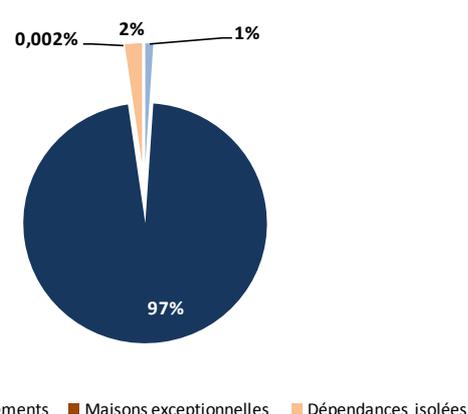
✓ pour les logements sociaux

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Maisons	1 290	1,0	826	2 090	152,9	1 263
Appartements	108 794	87,0	86 055	190 404	121,3	104 349
Maisons exceptionnelles	2	0,0	1	4	152,3	2
Dépendances isolées	14 922	11,9	1 555	4 509	190,0	2 954
Total	125 008	100,0	88 437	197 007	122,8	108 569

Répartition des cotisations avant réforme par sous-groupe



Répartition des cotisations après réforme par sous-groupe



Commentaires : la proportion contributive de chaque sous-groupe est quasiment identique avant et après la réforme s'agissant des logements sociaux. Les erreurs déclaratives des bailleurs sociaux sont beaucoup plus rares. En outre, les logements sociaux comportent peu de dépendances isolées en nombre.

Les appartements sont bien évidemment prépondérants en nombre au niveau des logements sociaux (108 794 appartements contre 1290 maisons) ce qui explique cette représentation majoritaire des appartements en terme de cotisation.

- pour les locaux professionnels

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Magasins - MAG	12 754	1,3%	55 082	127 452	131,4%	72 370
Bureaux - BUR	10 324	1,0%	77 697	140 015	80,2%	62 318
Lieux de dépôt - DEP	8 153	0,8%	31 218	82 426	164,0%	51 208
Ateliers - ATE	3 342	0,3%	14 325	35 775	149,7%	21 450
Hôtels - HOT	1 576	0,2%	4 395	8 044	83,0%	3 649
Établissements de spectacle - SPE	462	0,0%	2 730	7 478	174,0%	4 749
Établissements d'enseignement - ENS	207	0,0%	1 676	7 176	328,1%	5 500
Cliniques - CLI	614	0,1%	4 749	14 827	212,2%	10 077
Établissements industriels (hors U) - IND	86	0,0%	1 138	1 902	67,2%	765
Total	37 518	3,7%	193 009	425 096	120,2%	232 087

Commentaires : les cotisations ont été calculées sur la base des nouvelles valeurs locatives révisées non neutralisées (puisque par hypothèse, la neutralisation des valeurs locatives des locaux professionnels prendra fin avec la généralisation de la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation). Comparativement, les évolutions de cotisation des locaux professionnels suivent celles qui avaient été observées dans le cadre des simulations menées à l'été 2015 : les sous-groupes dont la cotisation augmente le plus sont les mêmes. En revanche les variations en pourcentage sont beaucoup plus importantes du fait de l'absence de neutralisation.

A titre d'illustration, les sous-groupes de locaux dont les cotisations augmentent le plus sont les ENS (+ 328,1% contre + 83 % avec neutralisation), les CLI (+212,2 % contre + 30,1 % avec neutralisation) et les SPE (+ 174% contre + 22,8 % avec neutralisation).

Plus aucun sous-groupe n'est « gagnant » : tous les sous-groupes voient leurs cotisations augmenter en moyenne. La plus faible augmentation correspondant au sous-groupe des HOT (+83% contre une baisse de -13,3 % avec neutralisation).

Les MAG voient sans dispositif de neutralisation leur cotisation augmenter de 131,4% au lieu de 4,2 % avec neutralisation.

- pour les locaux industriels ou au barème

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Locaux industriels et au barème	2 788	0,3%	31 817	31 817	0,0%	0

Commentaires : très logiquement, les cotisations des locaux industriels et des locaux évalués au barème, non concernés par la révision, ne sont pas impactées par des évolutions.

2 – présentation des variations de cotisations par catégorie de locaux

Remarque importante : pour les locaux d'habitation, on ne présentera que les catégories des sous groupes APPARTEMENT et MAISON dans le rapport.

- pour l'ensemble des locaux d'habitation (parc privé et logement social)

-Sous-groupe des maisons

Ensemble des Maisons	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	8 041	0,8%	5 678	13 071	130,2%	7 393
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	6 946	0,7%	5 184	14 701	183,6%	9 518
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	6 341	0,6%	5 355	14 525	171,2%	9 170
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	8 654	0,9%	8 288	21 689	161,7%	13 401
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	5 020	0,5%	5 054	13 379	164,7%	8 326
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	5 323	0,5%	5 736	15 019	161,8%	9 283
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	5 775	0,6%	6 507	16 521	153,9%	10 014
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	11 738	1,2%	14 456	36 139	150,0%	21 682
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	10 954	1,1%	14 773	38 135	158,1%	23 363
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	10 493	1,0%	15 403	38 376	149,1%	22 972
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	9 505	0,9%	15 130	37 130	145,4%	22 000
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	8 323	0,8%	14 132	34 823	146,4%	20 691
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	15 553	1,5%	29 556	74 014	150,4%	44 458
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	9 038	0,9%	19 802	40 931	106,7%	21 129
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	7 397	0,7%	18 948	39 444	108,2%	20 496
MAISON 16	250 m ² et plus	3 123	0,3%	10 780	19 193	78,1%	8 413
TOTAL		132 224	13,1%	194 781	467 091	139,8%	272 309

Commentaires : les évolutions de cotisations du sous-groupe des MAISONS sont conformes à ce qui a été observés au chapitre 1 sur les variations de valeurs locatives. Sur ce département, les augmentations les plus importantes touchent essentiellement les catégories de petite et moyenne surface (c'est-à-dire les maisons dont les surfaces sont inférieures à 120m²).

La catégorie dont la cotisation augmente le plus correspond aux maisons dont la surface est comprise entre 50 et 60m² (+ 183,6% ce qui correspond à une augmentation moyenne de cotisation de 1370 €).

-Sous-groupe des appartements

Ensemble des Appartements	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	8 570	0,8%	2 145	6 994	226,1%	4 849
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	14 760	1,5%	5 372	14 193	164,2%	8 821
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	17 017	1,7%	7 027	19 225	173,6%	12 197
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	21 052	2,1%	11 024	27 890	153,0%	16 866
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	27 722	2,7%	15 897	38 920	144,8%	23 023
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	25 934	2,6%	15 669	39 782	153,9%	24 113
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	31 146	3,1%	20 601	48 368	134,8%	27 767
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	35 929	3,5%	25 659	56 420	119,9%	30 761
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	74 035	7,3%	60 474	130 912	116,5%	70 439
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	85 461	8,4%	79 661	160 747	101,8%	81 086
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	65 101	6,4%	67 912	133 732	96,9%	65 819
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	50 955	5,0%	56 131	113 565	102,3%	57 434
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	21 201	2,1%	27 847	55 133	98,0%	27 286
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	11 248	1,1%	16 231	32 577	100,7%	16 346
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	5 853	0,6%	9 054	19 918	120,0%	10 864
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	5 959	0,6%	10 620	23 833	124,4%	13 213
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	1 675	0,2%	3 715	7 102	91,2%	3 387
APPART 18	200 m ² et plus	425	0,0%	1 094	1 669	52,7%	576
TOTAL		504 043	49,8%	436 132	930 979	113,5%	494 847

Commentaires : les évolutions de cotisations du sous groupe des Appartements sont conformes à ce qui a été observés au chapitre 1 sur les variations de valeurs locatives. Sur ce département, les augmentations les plus importantes touchent essentiellement les catégories de petite surface.

La catégorie dont la cotisation augmente le plus correspond aux appartements dont la surface est inférieure à 15m² (+ 226,1% ce qui correspond à une augmentation moyenne de cotisation de 566€).

✓ pour les logements du parc privé

-Sous-groupe des maisons

Maisons du parc privé	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	7 948	0,8%	5 631	12 913	129,3%	7 282
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	6 781	0,7%	5 103	14 436	182,9%	9 333
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	6 143	0,6%	5 233	14 179	170,9%	8 946
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	8 356	0,8%	8 120	21 322	162,6%	13 203
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	4 897	0,5%	4 983	13 214	165,2%	8 231
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	5 244	0,5%	5 681	14 903	162,3%	9 222
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	5 649	0,6%	6 416	16 324	154,4%	9 908
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	11 641	1,2%	14 358	35 911	150,1%	21 553
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	10 915	1,1%	14 741	38 057	158,2%	23 316
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	10 465	1,0%	15 375	38 306	149,1%	22 931
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	9 496	0,9%	15 122	37 106	145,4%	21 984
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	8 308	0,8%	14 127	34 811	146,4%	20 684
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	15 541	1,5%	29 547	73 988	150,4%	44 442
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	9 037	0,9%	19 800	40 927	106,7%	21 126
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	7 391	0,7%	18 941	39 416	108,1%	20 475
MAISON 16	250 m ² et plus	3 122	0,3%	10 778	19 188	78,0%	8 410
TOTAL		130 934	12,9%	193 955	465 001	139,7%	271 046

Commentaires : les maisons (130 934 maisons) représentent sur ce département un peu moins d'1/3 des locaux d'habitation (il y a 395 249 appartements). Les catégories qui augmentent le plus s'agissant du parc privé des maisons sont les catégories qui présentent des petites surfaces. La plus forte évolution (+ 182,9% pour les maisons dont la surface est comprise entre 50 et 64m²) représente une augmentation moyenne de 1376 €.

-Sous-groupe des appartements

Appartements du parc privé	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	6 884	0,7%	1 830	6 331	246,0%	4 501
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	13 604	1,3%	5 098	13 471	164,2%	8 373
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	15 215	1,5%	6 704	18 227	171,9%	11 523
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	19 275	1,9%	10 143	25 763	154,0%	15 620
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	24 833	2,5%	14 251	35 326	147,9%	21 074
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	21 847	2,2%	13 151	33 643	155,8%	20 491
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	25 698	2,5%	17 351	41 012	136,4%	23 661
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	28 045	2,8%	20 963	46 397	121,3%	25 435
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	55 756	5,5%	46 731	100 678	115,4%	53 947
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	63 475	6,3%	61 225	122 688	100,4%	61 463
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	49 245	4,9%	53 181	103 346	94,3%	50 166
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	33 452	3,3%	40 468	76 834	89,9%	36 366
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	17 069	1,7%	23 363	44 996	92,6%	21 633
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	9 261	0,9%	13 917	27 364	96,6%	13 447
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	4 564	0,5%	7 551	15 636	107,1%	8 085
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	5 018	0,5%	9 472	20 389	115,3%	10 918
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	1 586	0,2%	3 591	6 824	90,0%	3 233
APPART 18	200 m ² et plus	422	0,0%	1 089	1 649	51,5%	560
TOTAL		395 249	39,0%	350 078	740 575	111,5%	390 497

Commentaires : les appartements appartenant au parc privé accusent des augmentations de cotisation qui vont de 51,5% (appartements d'une surface supérieure à 200 m²) à 246% (appartement de moins de 15m²) ce qui représente respectivement une augmentation moyenne de 1327 € et de 654 €. Ces évolutions de cotisation sont cohérentes au regard des évolutions de valeurs locatives étudiées au chapitre 1 du présent titre.

✓ pour les logements sociaux

-Sous-groupe des maisons

Maisons du parc social	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	93	0,0%	47	158	237,1%	111
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	165	0,0%	81	265	228,3%	185
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	198	0,0%	122	346	183,4%	224
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	298	0,0%	168	367	118,4%	199
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	123	0,0%	71	165	134,3%	95
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	79	0,0%	55	116	110,7%	61
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	126	0,0%	92	198	115,6%	106
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	97	0,0%	99	228	131,3%	129
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	39	0,0%	32	79	149,3%	47
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	28	0,0%	29	70	142,8%	41
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	9	0,0%	9	24	181,5%	16
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	15	0,0%	5	12	131,5%	7
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	12	0,0%	9	25	192,7%	17
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	1	0,0%	1	4	223,7%	3
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	6	0,0%	7	28	280,4%	21
MAISON 16	250 m ² et plus	1	0,0%	2	5	202,2%	4
TOTAL		1 290	0,1%	826	2 090	152,9%	1 263

Commentaires : s'agissant des logements sociaux, les évolutions de cotisation des Maisons sont supérieures à celles du sous groupe des maisons du parc privé (+ 152,9% contre 139,7% pour le parc privé). Pour autant, les augmentations moyennes de cotisation sont plus faibles globalement pour les maisons du parc social (+979 € d'augmentation moyenne pour les logements sociaux et + 2070 € d'augmentation moyenne pour les logements du parc privé).

-Sous-groupe des appartements

Appartements du parc social	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	1 686	0,2%	315	663	110,3%	348
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	1 156	0,1%	274	722	163,2%	448
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	1 802	0,2%	324	998	208,4%	674
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	1 777	0,2%	881	2 126	141,5%	1 246
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	2 889	0,3%	1 646	3 594	118,4%	1 948
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	4 087	0,4%	2 518	6 140	143,9%	3 622
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	5 448	0,5%	3 250	7 355	126,3%	4 106
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	7 884	0,8%	4 696	10 022	113,4%	5 326
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	18 279	1,8%	13 742	30 234	120,0%	16 492
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	21 986	2,2%	18 436	38 059	106,4%	19 623
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	15 856	1,6%	14 732	30 385	106,3%	15 654
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	17 503	1,7%	15 664	36 731	134,5%	21 067
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	4 132	0,4%	4 484	10 137	126,1%	5 653
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	1 987	0,2%	2 314	5 213	125,3%	2 899
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	1 289	0,1%	1 503	4 282	184,9%	2 779
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	941	0,1%	1 148	3 444	199,9%	2 296
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	89	0,0%	124	278	124,3%	154
APPART 18	200 m ² et plus	3	0,0%	5	20	328,8%	16
TOTAL		108 794	10,7%	86 055	190 404	121,3%	104 349

Commentaires : s'agissant des logements sociaux, les évolutions de cotisation des appartements sont supérieures à celles du sous groupe des maisons du parc privé (+ 121,3% contre 111,5% pour le parc privé). Les augmentations moyennes de cotisation sont très proches entre les logements sociaux et le parc privé (+ 959 € d'augmentation moyenne pour les logements sociaux et + 988 € d'augmentation moyenne pour les logements du parc privé).

- pour les locaux professionnels

Sont ici présentés les résultats concernant les 3 sous-groupes de locaux professionnels les plus représentés en nombre de locaux.

✓ Pour le sous-groupe des magasins

Magasins	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
MAG1	boutiques et magasins sur rue	10 126	1,0%	17 128	44 145	157,7%	27 017
MAG2	commerces sans accès direct sur rue	389	0,0%	857	2 239	161,3%	1 382
MAG3	magasin dans un ensemble commercial	1 452	0,1%	6 204	32 865	429,7%	26 661
MAG4	magasins de grande surface	525	0,1%	11 877	18 768	58,0%	6 891
MAG5	magasins de très grande surface	69	0,0%	13 818	21 638	56,6%	7 820
MAG6	stations-service	126	0,0%	454	1 315	189,8%	861
MAG7	marchés	67	0,0%	4 744	6 482	36,6%	1 738
TOTAL		12 754	1,3%	55 082	127 452	131,4%	72 370

Commentaires : la disparition du coefficient de neutralisation fait disparaître les catégories « gagnantes » c'est-à-dire celles qui voyaient leur cotisation moyenne baisser. A titre d'illustration, les grandes (MAG4) et très grandes surfaces (MAG5) voient leurs cotisations moyennes augmenter respectivement de + 58 % (contre une baisse de -30,6 % avec la neutralisation) et de +56,6 % (contre une baisse de -29,4 % avec la neutralisation).

Les magasins de centre ville (MAG1) bénéficiaient aussi de la neutralisation puisque sans elle, l'augmentation de cotisation passe de 12,8 % à + 157,7 %.

✓ Pour le sous-groupe des bureaux

Bureaux	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
BUR1	bureaux d'agencement ancien	6 985	0,7%	25 333	53 591	111,5%	28 257
BUR2	bureaux d'agencement récent	2 920	0,3%	50 418	80 968	60,6%	30 550
BUR3	bureaux avec aménagements spécifiques	419	0,0%	1 946	5 457	180,5%	3 512
TOTAL		10 324	1,0%	77 697	140 015	80,2%	62 318

Commentaires : à l'instar du sous-groupe des magasins, le sous-groupe des bureaux ne comporte désormais plus aucune catégorie gagnante. En moyenne, l'augmentation de cotisation est de + 80,2% (au lieu d'une baisse de -14,5 % avec neutralisation), sachant que les bureaux anciens augmentent plus en moyenne que les bureaux de facture récente (conformément à ce qui était observé globalement sur les 5 départements).

✓ *Pour le sous-groupe des lieux de dépôt*

Lieux de dépôt	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
DEP1	lieux de dépôt à ciel ouvert	326	0,0%	1 785	12 692	611,1%	10 908
DEP2	lieux de dépôt couverts	2 912	0,3%	23 469	57 325	144,3%	33 856
DEP3	parcs de stationnement à ciel ouvert	2 311	0,2%	2 104	3 536	68,1%	1 432
DEP4	parcs de stationnement couverts	2 477	0,2%	2 636	6 105	131,6%	3 469
DEP5	installations spécifiques de stockage	127	0,0%	1 224	2 768	126,1%	1 544
TOTAL		8 153	0,8%	31 218	82 426	164,0%	51 208

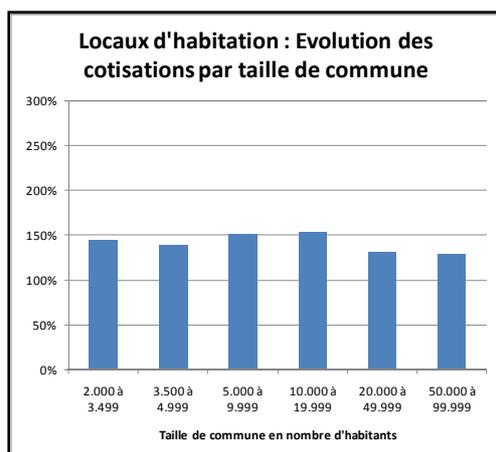
Commentaires : le sous-groupe des lieux de dépôt étaient déjà majoritairement perdant avec la neutralisation (16 % d'augmentation moyenne). La catégorie DEP1 était notamment particulièrement impactée par la révision (+ 169,9 %). Cette tendance se confirme lorsque les cotisations sont calculées à partir de la VL révisée brute. C'est la catégorie qui augmente le plus parmi les catégories de locaux de ce sous-groupe.

B – Répartition des variations de cotisation des locaux d'habitation en fonction de la taille des communes

1 - présentation des variations de cotisations par type de locaux

- Pour les locaux d'habitation

Nature du local	Taille de commune en nombre d'habitants	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Locaux d'habitation	moins de 250	0	0,0%	0	0	0,0%	0
	de 250 à 499	0	0,0%	0	0	0,0%	0
	de 500 à 1.999	0	0,0%	0	0	0,0%	0
	de 2.000 à 3.499	1 198	0,1%	1 180	2 893	145,2%	1 713
	de 3.500 à 4.999	8 421	0,8%	9 245	22 178	139,9%	12 933
	de 5.000 à 9.999	13 020	1,3%	10 099	25 319	150,7%	15 219
	de 10.000 à 19.999	159 979	15,8%	109 374	277 043	153,3%	167 669
	de 20.000 à 49.999	353 186	34,9%	241 639	558 948	131,3%	317 309
de 50.000 à 99.999	436 100	43,1%	295 940	679 235	129,5%	383 295	
de plus de 100.000	0	0,0%	0	0	0,0%	0	

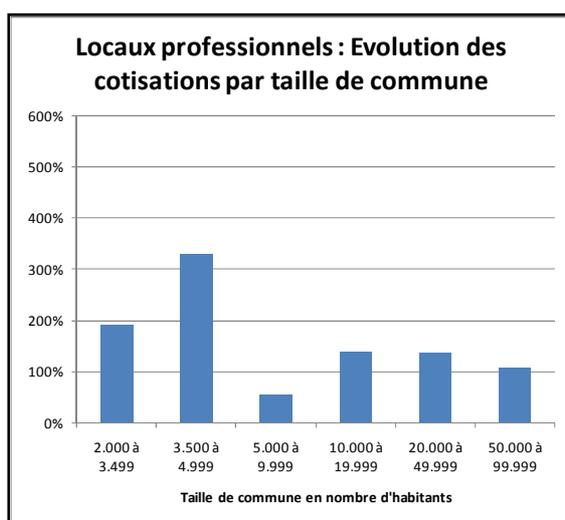


Nota : la plus petite commune des 47 communes du Val-de-Marne (Périgny) compte 2500 habitants.

Commentaires : s'agissant des locaux d'habitation, les évolutions de cotisation sont moins contrastées que pour les locaux professionnels et évoluent entre des +130% et +150% ce qui est une amplitude assez faible comparativement à certains autres départements.

- Pour les locaux professionnels

Nature du local	Taille de commune en nombre d'habitants	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Locaux professionnels	moins de 250	0	0,0%	0	0	0,0%	0
	de 250 à 499	0	0,0%	0	0	0,0%	0
	de 500 à 1.999	0	0,0%	0	0	0,0%	0
	de 2.000 à 3.499	28	0,0%	120	349	190,9%	229
	de 3.500 à 4.999	510	0,1%	1 366	5 869	329,5%	4 502
	de 5.000 à 9.999	770	0,1%	10 401	16 065	54,4%	5 664
	de 10.000 à 19.999	5 995	0,6%	41 802	99 278	137,5%	57 476
	de 20.000 à 49.999	10 421	1,0%	51 610	122 220	136,8%	70 610
	de 50.000 à 99.999	19 794	2,0%	87 709	181 315	106,7%	93 606
de plus de 100.000	0	0,0%	0	0	0,0%	0	



Commentaires : les évolutions de cotisation sont très contrastées pour les locaux professionnels : quasiment inexistantes au sein des plus petites communes, ils se regroupent dans les communes de 2 000 à 100 000 habitants maximum. Les communes de taille

moyenne (entre 2500 et 5000 habitants) voient une augmentation moyenne de 300% (soit 8 827€ d'augmentation moyenne).

- Pour les locaux industriels ou barème

Nature du local	Taille de commune en nombre d'habitants	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Locaux industriels et au barème	moins de 250	0	0,0%	0	0	0,0%	0
	de 250 à 499	0	0,0%	0	0	0,0%	0
	de 500 à 1.999	0	0,0%	0	0	0,0%	0
	de 2.000 à 3.499	7	0,0%	1	1	0,0%	0
	de 3.500 à 4.999	40	0,0%	227	227	0,0%	0
	de 5.000 à 9.999	99	0,0%	392	392	0,0%	0
	de 10.000 à 19.999	546	0,1%	7 055	7 055	0,0%	0
	de 20.000 à 49.999	1 016	0,1%	9 473	9 473	0,0%	0
	de 50.000 à 99.999	1 080	0,1%	14 668	14 668	0,0%	0
de plus de 100.000	0	0,0%	0	0	0,0%	0	

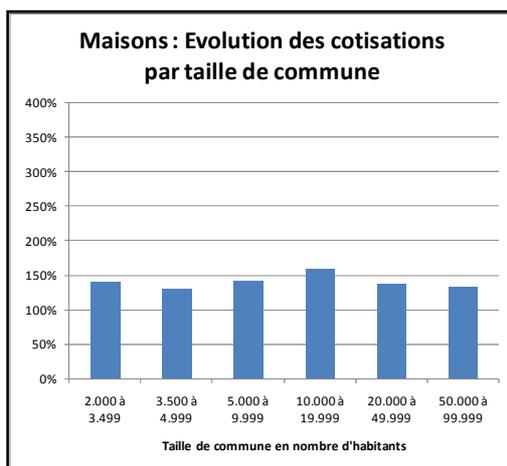
Commentaires : en l'absence de modification de leur valeur locative, les locaux industriels ou évalués au barème n'enregistrent aucune variation de leur cotisation.

2 – présentation des variations de cotisations par sous-groupe de locaux

- pour les locaux d'habitation

-Sous-groupe des maisons

Nature du local	Taille de commune en nombre d'habitants	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Maisons	moins de 250	0	0,0%	0	0	0,0%	0
	de 250 à 499	0	0,0%	0	0	0,0%	0
	de 500 à 1.999	0	0,0%	0	0	0,0%	0
	de 2.000 à 3.499	820	0,1%	1 058	2 526	138,8%	1 468
	de 3.500 à 4.999	5 410	0,5%	8 211	18 914	130,3%	10 703
	de 5.000 à 9.999	4 609	0,5%	6 521	15 662	140,2%	9 142
	de 10.000 à 19.999	29 337	2,9%	41 361	106 782	158,2%	65 422
	de 20.000 à 49.999	42 466	4,2%	64 574	152 851	136,7%	88 278
	de 50.000 à 99.999	49 582	4,9%	73 057	170 354	133,2%	97 297
de plus de 100.000	0	0,0%	0	0	0,0%	0	

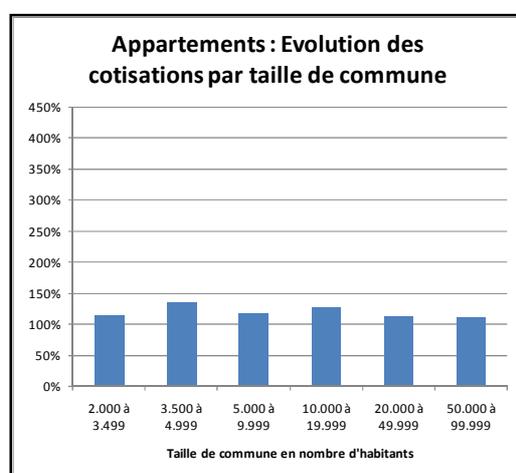


Commentaires : le détail au niveau du seul sous-groupe des maisons confirme une augmentation moyenne des cotisations assez linéaire et assez indépendante de la taille des communes. En valeur absolue, les cotisations des locaux situés dans les plus petites communes (entre 2000 et 3 500 habitants) représentent en moyenne une augmentation de

+1790 € alors que les cotisations des locaux situés dans les plus grandes villes (plus de 50 000 habitants) représentent une augmentation moyenne de +1962 €.

-Sous-groupe des appartements

Nature du local	Taille de commune en nombre d'habitants	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Appartements	moins de 250	0	0,0%	0	0	0,0%	0
	de 250 à 499	0	0,0%	0	0	0,0%	0
	de 500 à 1.999	0	0,0%	0	0	0,0%	0
	de 2.000 à 3.499	193	0,0%	110	236	114,4%	126
	de 3.500 à 4.999	1 573	0,2%	921	2 157	134,2%	1 236
	de 5.000 à 9.999	4 414	0,4%	3 285	7 153	117,7%	3 868
	de 10.000 à 19.999	75 094	7,4%	62 690	142 006	126,5%	79 317
	de 20.000 à 49.999	183 801	18,2%	162 873	344 958	111,8%	182 085
	de 50.000 à 99.999	238 968	23,6%	206 254	434 469	110,6%	228 215
de plus de 100.000	0	0,0%	0	0	0,0%	0	

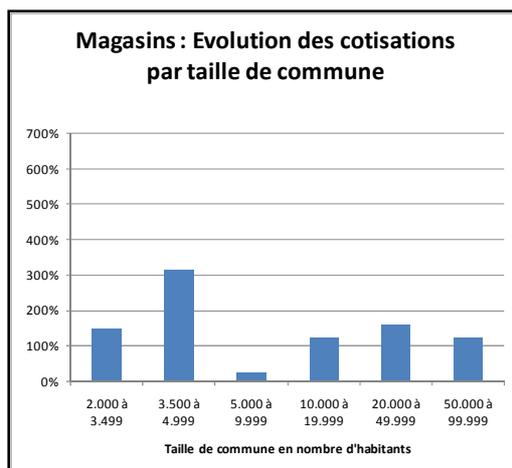


Commentaires : le détail au niveau du seul sous-groupe des appartements confirme une augmentation moyenne des cotisations assez linéaire et assez indépendante de la taille des communes. En valeur absolue, les cotisations des locaux situés dans les plus petites communes (entre 2 000 et 3500 habitants) représentent en moyenne une augmentation de +653 € alors que les cotisations des locaux situés dans les plus grandes villes (plus de 50 000 habitants) représentent une augmentation moyenne de +955 €.

- pour les locaux professionnels

Est présenté le sous-groupe le plus représenté en nombre de locaux, à savoir les MAGASINS.

Nature du local	Taille de commune en nombre d'habitants	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Magasins	moins de 250	0	0,0%	0	0	0,0%	0
	de 250 à 499	0	0,0%	0	0	0,0%	0
	de 500 à 1.999	0	0,0%	0	0	0,0%	0
	de 2.000 à 3.499	5	0,0%	38	93	147,6%	56
	de 3.500 à 4.999	126	0,0%	211	873	314,5%	662
	de 5.000 à 9.999	160	0,0%	1 950	2 438	25,0%	488
	de 10.000 à 19.999	2 048	0,2%	13 249	29 329	121,4%	16 080
	de 20.000 à 49.999	4 453	0,4%	17 380	45 211	160,1%	27 831
	de 50.000 à 99.999	5 962	0,6%	22 254	49 508	122,5%	27 254
de plus de 100.000	0	0,0%	0	0	0,0%	0	



Commentaires : le détail au niveau du seul sous-groupe des magasins confirme une augmentation moyenne des cotisations plus marquée (300%) dans les moyennes communes (entre 3500 et 5000 habitants), et moins importante (120%) dans les plus grosses communes (plus de 20 000 habitants). En valeur absolue, les cotisations des locaux situés dans les moyennes communes (entre 3500 et 5000 habitants) représentent en moyenne une augmentation de 5254 € alors que les cotisations des locaux situés dans les plus grandes villes représentent une augmentation moyenne de 4 571€.

SOUS-SECTION 2 - Impacts *théoriques* du scénario 2 – hypothèse 1

Rappel : dans le **scénario 2**, la sectorisation et la grille tarifaire applicables aux logements sociaux ne sont pas les mêmes : ils se voient appliquer leurs propres paramètres, issus des loyers constatés pour les logements du parc social. Ainsi, dans ce **scénario 2** les cotisations révisées des logements du parc social sont différentes de celles déterminées en scénario 1 (cf. **Titre 1**).

Les cotisations révisées relatives aux locaux autres que les logements du parc social restent tout à fait inchangées par rapport au scénario 1.

Dans les études par département, pour une meilleure lisibilité, ne sont détaillées en scénario 2 que les différences par rapport au scénario 1, à savoir les résultats portant sur les logements sociaux.

A - Présentation des variations de cotisation

1 – présentation des variations de cotisations par sous-groupe

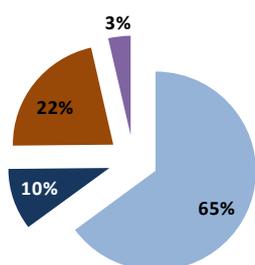
- présentation des variations par type de locaux

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Locaux d'habitation	971 904	96,0%	667 476	1 463 473	119,3%	795 997
- dont locaux du parc privé	846 896		579 039	1 368 608	136,4%	789 570
- dont locaux du parc social	125 008		88 437	94 865	7,3%	6 427
Locaux professionnels	37 518	3,7%	193 009	425 096	120,2%	232 087
Locaux industriels et au barème	2 788	0,3%	31 817	31 817	0,0%	0
Total	1 012 210	100,0%	892 302	1 920 386	115,2%	1 028 084

Légende : afin de faciliter la lecture, sont restituées en fond orange les informations relatives aux locaux présentant des différences par rapport au scénario 1, à savoir les logements du parc social et les cumuls qui les incluent (locaux d'habitation en général).

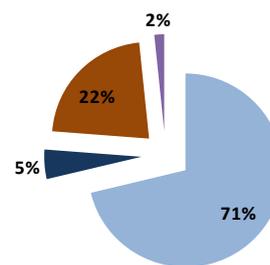
Commentaires : les cotisations révisées relatives aux logements du parc social sont plus faibles qu'en scénario 1 (94 865 K€ au lieu de 197 007 K€ en scénario 1), puisque les tarifs sont plus faibles en scénario 2 qu'en scénario 1 (cf. **Titre 1**). Les variations de pourcentages illustrent également cette diminution des augmentations puisque les cotisations moyennes pour les locaux du parc social passent d'une augmentation de 122,8% à une augmentation très faible de 7,3%.

Répartition des cotisations avant réforme par type de locaux



■ Locaux d'habitation du parc privé ■ Locaux d'habitation du parc social
■ Locaux professionnels ■ Locaux industriels et au barème

Répartition des cotisations après réforme par type de locaux



■ Locaux d'habitation du parc privé ■ Locaux d'habitation du parc social
■ Locaux professionnels ■ Locaux industriels et au barème

Commentaires : assez logiquement la part de cotisation des logements sociaux diminue par rapport aux autres typologies de locaux : la part relative des locaux d'habitation appartenant au parc privé augmente tandis que la part relative des locaux professionnels reste stable. L'augmentation de la part de cotisation des locaux appartenant au parc privé, impacte par contrecoup la part représentée par les locaux industriels ou évalués au barème qui diminue après la réforme.

- pour les locaux d'habitation

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Maisons	132 224	13,1%	194 781	466 164	139,3%	271 382
- dont maisons du parc privé	130 934		193 955	465 001	139,7%	271 046
- dont maisons du parc social	1 290		826	1 163	40,7%	336
Appartements	504 043	49,8%	436 132	832 008	90,8%	395 875
- dont appartements du parc privé	395 249		350 078	740 575	111,5%	390 497
- dont appartements du parc social	108 794		86 055	91 433	6,2%	5 378
Maisons exceptionnelles	97	0,0%	59	140	138,9%	81
Dépendances isolées	335 540	33,1%	36 504	165 162	352,5%	128 658
Total	971 904	96,0%	667 476	1 463 473	119,3%	795 997

Commentaires : la diminution des valeurs locatives des logements sociaux impacte les résultats globaux des différents sous-groupes (maisons, appartements, maisons exceptionnelles et dépendances isolées) de manière relativement limitée (notamment en ce qui concerne les maisons) compte tenu du faible nombre des logements sociaux comparativement à celui du parc privé.

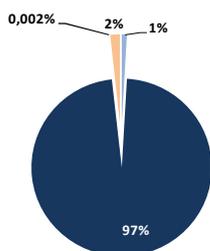
Ainsi les augmentations de cotisation moyennes des maisons passent de 139,8% à 139,5% et celles des appartements passent de 113,5% à 90,8%.

En revanche, pour les seuls logements sociaux, la prise en compte de valeurs locatives calculées à partir des informations collectées auprès des bailleurs sociaux fait diminuer fortement les augmentations de cotisation qui passent de 152,9% à 40,7% pour les maisons et de 121,3% à 6,2% pour les appartements. Ces nouvelles augmentations correspondent à des augmentations moyennes de 260€ pour les maisons (contre 979 € en scénario 1) et à des augmentations moyennes de 49 € pour les appartements (contre 959 € en scénario 1).

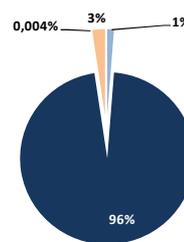
✓ pour les logements sociaux

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Maisons	1 290	1,0	826	1 163	40,7	336
Appartements	108 794	87,0	86 055	91 433	6,2	5 378
Maisons exceptionnelles	2	0,0	1	4	147,2	2
Dépendances isolées	14 922	11,9	1 555	2 265	45,7	710
Total	125 008	100,0	88 437	94 865	7,3	6 427

Répartition des cotisations avant réforme par sous-groupe



Répartition des cotisations après réforme par sous-groupe



■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

■ Maisons ■ Appartements ■ Maisons exceptionnelles ■ Dépendances isolées

Commentaires : Les grands équilibres sont faiblement modifiés.

2 – présentation des variations de cotisations par catégorie de locaux

- Pour l'ensemble des locaux d'habitation (parc privé et logements sociaux)

-Sous-groupe des maisons

Ensemble des Maisons	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	8 041	0,8%	5 678	12 990	128,8%	7 312
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	6 946	0,7%	5 184	14 557	180,8%	9 373
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	6 341	0,6%	5 355	14 354	168,0%	8 999
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	8 654	0,9%	8 288	21 536	159,9%	13 249
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	5 020	0,5%	5 054	13 322	163,6%	8 268
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	5 323	0,5%	5 736	14 976	161,1%	9 240
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	5 775	0,6%	6 507	16 452	152,8%	9 945
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	11 738	1,2%	14 456	36 037	149,3%	21 580
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	10 954	1,1%	14 773	38 111	158,0%	23 339
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	10 493	1,0%	15 403	38 344	148,9%	22 941
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	9 505	0,9%	15 130	37 114	145,3%	21 984
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	8 323	0,8%	14 132	34 812	146,3%	20 680
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	15 553	1,5%	29 556	74 007	150,4%	44 451
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	9 038	0,9%	19 802	40 930	106,7%	21 128
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	7 397	0,7%	18 948	39 428	108,1%	20 479
MAISON 16	250 m ² et plus	3 123	0,3%	10 780	19 193	78,0%	8 413
TOTAL		132 224	13,1%	194 781	466 164	139,3%	271 382

Commentaires : s'agissant des logements sociaux, les évolutions de cotisation des maisons sont majoritairement inférieures en scénario 2. Les baisses les plus significatives concernent les locaux de faible surface.

-Sous-groupe des appartements

Ensemble des Appartements	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	8 570	0,8%	2 145	6 854	219,6%	4 709
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	14 760	1,5%	5 372	14 012	160,8%	8 640
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	17 017	1,7%	7 027	18 823	167,9%	11 796
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	21 052	2,1%	11 024	26 740	142,6%	15 716
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	27 722	2,7%	15 897	37 161	133,8%	21 264
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	25 934	2,6%	15 669	36 283	131,6%	20 615
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	31 146	3,1%	20 601	44 433	115,7%	23 832
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	35 929	3,5%	25 659	51 339	100,1%	25 681
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	74 035	7,3%	60 474	115 162	90,4%	54 688
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	85 461	8,4%	79 661	141 647	77,8%	61 986
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	65 101	6,4%	67 912	119 243	75,6%	51 330
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	50 955	5,0%	56 131	95 476	70,1%	39 344
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	21 201	2,1%	27 847	49 503	77,8%	21 656
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	11 248	1,1%	16 231	29 568	82,2%	13 337
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	5 853	0,6%	9 054	16 296	80,0%	7 242
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	5 959	0,6%	10 620	20 927	97,1%	10 307
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	1 675	0,2%	3 715	6 870	84,9%	3 155
APPART 18	200 m ² et plus	425	0,0%	1 094	1 672	52,9%	579
TOTAL		504 043	49,8%	436 132	832 008	90,8%	395 875

Commentaires : s'agissant des logements sociaux, les évolutions de cotisation des appartements sont majoritairement nettement inférieures en scénario 2. Les baisses concernent toutes les catégories de locaux et pas seulement les plus petites surfaces.

✓ pour les logements sociaux

-Sous-groupe des maisons

Maisons du parc social	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	93	0,0%	47	77	64,1%	30
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	165	0,0%	81	121	49,8%	40
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	198	0,0%	122	175	43,3%	53
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	298	0,0%	168	214	27,5%	46
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	123	0,0%	71	108	53,2%	38
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	79	0,0%	55	73	32,7%	18
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	126	0,0%	92	129	40,2%	37
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	97	0,0%	99	126	27,6%	27
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	39	0,0%	32	54	72,8%	23
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	28	0,0%	29	39	33,7%	10
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	9	0,0%	9	8	-5,8%	-1
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	15	0,0%	5	2	-66,7%	-3
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	12	0,0%	9	18	110,5%	10
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	1	0,0%	1	3	139,2%	2
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	6	0,0%	7	12	60,3%	4
MAISON 16	250 m ² et plus	1	0,0%	2	5	179,4%	3
TOTAL		1 290	0,1%	826	1 163	40,7%	336

Commentaires : s'agissant des logements sociaux, les évolutions de cotisation des maisons sont inférieures en scénario 2. On constate qu'il y a manifestement une anomalie sur le tarif lié à la catégorie correspondant aux maisons de très grande surface (+ 179,4% d'augmentation) liée à une erreur déclarative du bailleur au niveau du loyer (ce qui était non visible en en scénario 1 car le tarif était celui du parc privé).

-Sous-groupe des appartements

Appartements du parc social	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	1 686	0,2%	315	523	65,9%	208
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	1 156	0,1%	274	541	97,2%	267
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	1 802	0,2%	324	596	84,2%	272
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	1 777	0,2%	881	976	10,9%	96
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	2 889	0,3%	1 646	1 835	11,5%	189
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	4 087	0,4%	2 518	2 641	4,9%	123
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	5 448	0,5%	3 250	3 420	5,3%	171
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	7 884	0,8%	4 696	4 942	5,2%	246
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	18 279	1,8%	13 742	14 484	5,4%	741
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	21 986	2,2%	18 436	18 959	2,8%	523
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	15 856	1,6%	14 732	15 896	7,9%	1 165
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	17 503	1,7%	15 664	18 642	19,0%	2 978
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	4 132	0,4%	4 484	4 507	0,5%	23
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	1 987	0,2%	2 314	2 204	-4,8%	-111
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	1 289	0,1%	1 503	660	-56,1%	-843
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	941	0,1%	1 148	538	-53,1%	-610
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	89	0,0%	124	46	-62,6%	-78
APPART 18	200 m ² et plus	3	0,0%	5	23	387,6%	18
TOTAL		108 794	10,7%	86 055	91 433	6,2%	5 378

Commentaires : les évolutions de cotisation des appartements sont majoritairement nettement inférieures en scénario 2. Seules les plus petites surfaces continuent de présenter des augmentations supérieures à 50% (mais inférieures à 100%). Les appartements de surface supérieure à 90m² bénéficient de baisses de cotisation en moyenne.

Une anomalie déclarative peut être remarquée sur la catégorie des appartements supérieurs à 200m² (+ 387,6% d'augmentation).

B – Répartition des variations de cotisation des locaux d'habitation en fonction de la taille des communes

Les résultats en fonction de la taille des communes ne sont pas détaillés pour le scénario par département dans le présent rapport (cela a été fait uniquement au niveau du cumul des 5 départements, cf. ci-dessus).

SYNTHESE DES RESULTATS « THEORIQUES » - HYPOTHESE 1 PAR DEPARTEMENT

Rappel : ce chapitre a pour objectif de présenter les impacts « **théoriques** » de la révision vision usagers pour l'ensemble des locaux, qu'ils soient d'habitation ou professionnels.

Il s'agit en effet de prendre en compte les valeurs locatives révisées des locaux d'habitation ainsi que les valeurs locatives révisées des locaux professionnels (c'est-à-dire les valeurs locatives révisées brutes sans neutralisation et sans planchonnement). Le caractère « théorique » de ces résultats vient du fait que le calcul des cotisations est réalisé avec **destaux d'imposition inchangés** par rapport à ceux qui s'appliquent sur ces mêmes locaux évalués en système 70 alors même que les bases révisées sont nettement supérieures.

Il est donc tout à fait logique de constater dans ce chapitre des évolutions d'imposition très importantes, que cela soit en pourcentage ou en valeur absolue. Cette étape du rapport a pour objectif de présenter les nouveaux équilibres comparables aux niveaux des cotisations actuelles.

Ce ne sont assurément pas ces cotisations qui seraient dues par les usagers des 5 départements à terme, mais celles qui seraient calculées dans le chapitre 3 du présent rapport (voir supra).

L'étude par département confirme les enseignements tirés de l'étude plus globale sur le cumul des 5 départements :

- les évolutions de cotisation sont plus élevées pour les locaux professionnels que pour les locaux d'habitation dans les départements plus ruraux ou semi ruraux alors que c'est la tendance inverse qui est observée dans les départements très urbains ;
- les locaux professionnels (pour lesquels la nouvelle cotisation a été calculée à partir de la valeur locative brute, c'est-à-dire non neutralisée et non planchonnée) voient leurs cotisations augmenter très fortement. Plus aucune catégorie de locaux n'est « gagnante » et voit sa cotisation baisser ;
- globalement, les variations de cotisation sont plus importantes pour les maisons que pour les appartements ce qui vient confirmer les observations sur les évolutions de valeur locatives étudiées au chapitre 1 (on assiste à un rattrapage plus marqué sur les maisons que sur les appartements) ;
- les locaux industriels et les locaux évalués au barème ne sont évidemment pas impactés au niveau des cotisations, puisque leur valeur locative est inchangée.

Quel que soit le scénario, les variations de cotisation présentées en fonction de la taille des communes ne sont pas les mêmes selon la famille de locaux :

- pris globalement, les locaux d'habitation présentent des augmentations assez similaires quelle que soit la taille des communes (même si on constate pour le sous-groupe des appartements une tendance à avoir des hausses de cotisation légèrement plus importantes dans les petites communes) ;
- les locaux professionnels présentent des augmentations de cotisation plus élevées dans les communes plus petites, et moins d'augmentation dans les communes les plus importantes (ce qui était déjà la tendance observée dans les simulations réalisées à l'été 2015 sur la RVLLP).

CHAPITRE 3 – Les impacts « réels » de la révision des valeurs locatives – Hypothèses 2 et 3

Remarques importantes :

Il s'agit de présenter dans ce chapitre, pour chacun des deux scénarii à savoir :

- application d'une même version de sectorisation et grille tarifaire pour les logements du parc privé et pour les logements sociaux (**scénario 1**),

- et application de deux versions de sectorisations et grilles tarifaires différentes pour les logements du parc privé et pour les logements sociaux (**scénario 2**),

les impacts de la réforme en réalisant **une correction des taux d'imposition** de manière à limiter les augmentations de cotisation constatées dans le chapitre 2 (*Pour mémoire : dans le chapitre 2 une première hypothèse (**hypothèse 1**) a en effet été testée consistant à maintenir les taux d'imposition au niveau existant avant révision, tout en prenant en compte les VL révisées brutes pour les locaux d'habitation et pour les locaux professionnels*).

La **SECTION 1** du présent chapitre présente donc une deuxième série de simulations (**HYPOTHESE 2**) proposant une correction des taux d'imposition à due concurrence des rapports VL avant / VL après révision pour l'ensemble des locaux révisés, à savoir l'ensemble des locaux d'habitation et des locaux professionnels.

Cette modalité de correction des taux (dite « rebasage des taux ») entraîne un « effet d'aubaine » sur les locaux non concernés par la réforme (locaux industriels et locaux évalués au barème), qui enregistrent une forte diminution de leurs cotisations TFPB (ce qui n'est pas sans incidence sur les produits des collectivités locales – voir **TITRE 3**).

Pour éviter de tels effets, en complément du rebasage des taux, un dispositif de neutralisation des VL des locaux non concernés par la révision (locaux industriels et locaux évalués au barème) a également été simulé (**HYPOTHESE 3**) et est présenté en **SECTION 2** du présent chapitre.

SECTION 1 – Présentation des impacts « réels » de la réforme, avec rebasage des taux d'imposition, sans « neutralisation » (HYPOTHESE 2) des locaux hors champ des révisions (locaux industriels et locaux évalués par barème)

Dans le précédent chapitre (CHAPITRE 2), ont été étudiés les impacts théoriques de la révision dans son ensemble, à savoir lorsque l'on dispose de VL révisées pour les locaux professionnels (suite à la RVLLP) et pour les locaux d'habitation (suite à la RVLLH). Les cotisations estimées étaient donc calculées en prenant en compte les taux d'imposition 2015 sans aucune correction. Cela signifie donc que les valeurs locatives révisées brutes étaient prises en compte pour l'ensemble des locaux révisés (locaux d'habitation et locaux professionnels), avec suppression des dispositifs mis en œuvre pour l'entrée en vigueur de la RVLLP (c'est-à-dire avec suppression de la neutralisation, du planchonnement et du lissage).

Cela a conduit à observer que les cotisations étaient plus élevées après qu'avant révision : le produit fiscal des collectivités se trouve donc augmenté de manière significative, ce qui ne correspond aucunement à l'esprit de la réforme (voir Titre 3).

Une correction des taux d'imposition a donc été réalisée dans le cadre du présent chapitre et a consisté à ajuster les taux 2015 d'un facteur inverse à l'augmentation constatée sur les bases des seuls locaux révisés (locaux d'habitation + locaux professionnels). Le rebasage des taux est donc « partiel » : il ne prend pas en compte dans ses modalités de calcul les bases des locaux non concernés par la révision à savoir les locaux industriels évalués par méthode comptable et les locaux évalués par barème (pour mémoire, ceux-ci sont considérés comme en adéquation avec le marché locatif actuel). L'objectif de la simulation conduite étant en effet de préserver la part contributive de chaque grande typologie de locaux : les locaux révisés d'un côté et les locaux non révisés de l'autre. Et ainsi de limiter les effets de redistribution qui aboutiraient à une augmentation encore plus importante de certains locaux professionnels ou d'habitation.

Une autre option pourrait être envisagée (voir infra).

A titre illustratif, si au sein du périmètre d'une commune, les révisions successives donnent les résultats suivants :

- locaux professionnels : VL cumulées (base) de 100 000 € en contexte base 70 (revalorisée de l'année) et de 300 000 € en contexte base révisé (= base révisée brute) ;
- locaux d'habitation : VL cumulées (base) de 50 000 € en contexte base 70 (revalorisée de l'année) et de 100 000 € en contexte base révisé (= base révisée brute) ;
- locaux industriels et évalués au barème : 20 000 € dans les deux contextes.

Avec un taux d'imposition de 10 %.

La ressource TFPB de la commune en contexte 70 est de :

$$= (100\ 000 + 50\ 000 + 20\ 000) \times 10\ \% = 17\ 000\ \text{€}.$$

La ressource TFPB de la commune en contexte intégration RVLLP et RVLLH :

$$= (300\ 000 + 100\ 000 + 20\ 000) \times 10\ \% = 42\ 000\ \text{€}.$$

MODALITES DE CALCUL DU TAUX REBASE dans l'hypothèse 2 : de manière pratique, pour chaque niveau de collectivités, les taux d'imposition ont été calculés comme suit :
Nouveau taux d'imposition 2015 « rebasé » = taux d'imposition 2015 x (somme des VL 2015 des locaux H et des locaux professionnels avant révisions) / (somme des VL révisées brutes des locaux H et professionnels).

Dans l'illustration ci-dessus, cela revient donc à baisser le taux de la manière suivante :

$$10 \times (100\ 000 + 50\ 000) / (300\ 000 + 100\ 000) = 10 \times 0,375 = 3,75\ \%.$$

Cette manière d'opérer avantage les locaux industriels et soumis au barème qui de fait vont voir leur cotisation globale baisser (leurs bases étant égales et le taux étant diminué). Dans le même temps, la neutralité des ressources des collectivités ne sera pas complètement assurée.

Pour poursuivre l'illustration :

Les cotisations des locaux professionnels vont passer de 10 000 € (100 000x10%) en système 70 à 11 250 € (300 000 x3,75%) en système révisé.

Les cotisations des locaux d'habitation vont passer de 5000 € (50 000 x10%) en système 70 à 3750 € (100 000 x 3,75%) en système révisé.

Les cotisations des locaux industriels ou au barème vont passer de 2000 € (20 000 x10%) en système 70 à 750 € (20 000x 3,75%) en système révisé.

Schématiquement, la ressource collectivité va passer de 17 000 € en système 70 à 15 750€ en système révisé.

D'autres modes opératoires peuvent tout à fait être envisagés pour ce rebasage. En particulier, une autre méthode de calcul pourrait consister à calculer le taux d'imposition 2015 en effectuant un rebasage « total » des taux qui prendrait en compte non seulement les locaux concernés par les révisions des valeurs locatives (professionnels et habitation) mais aussi les locaux non concernés par les révisions des valeurs locatives (locaux industriels évalués par méthode comptable et locaux soumis au barème). Ce mode opératoire, qui permet d'inclure l'intégralité des locaux entrant dans le champ de la TFPB, aboutirait à la neutralité des ressources pour les collectivités mais renforcerait la redistribution des impacts de la révision entre grandes typologie de locaux (locaux révisés et locaux non révisés). Les cotisations des locaux industriels ou soumis au barème continueraient d'afficher des tendances baissières importantes.

Pour poursuivre dans l'illustration théorique, cette seconde option (qui n'a pas été retenue à ce stade dans les simulations) :

La baisse de taux serait calculée de la manière suivante :

$$10 \times (100\ 000 + 50\ 000 + 20\ 000) / (300\ 000 + 100\ 000 + 20\ 000) = 10 \times 0,405 = 4,05\ \%.$$

Les cotisations des locaux professionnels vont passer de 10 000 € (100 000x10%) en système 70 à 12 150 € (300 000 x 4,05%) en système révisé.

Les cotisations des locaux d'habitation passeraient de 5000 € (50 000 x10%) en système 70 à 4050 € (100 000 x 4,05 %) en système révisé.

Les cotisations des locaux industriels ou au barème passeraient de 2000 € (20 000 x10%) en système 70 à 810 € (20 000x 3,75%) en système révisé.

Schématiquement, la ressource collectivité serait garantie : 17 000 € en système 70 et en système révisé mais les hausses constatées sur les locaux révisés seraient globalement plus importantes (symétriquement, les baisses seraient aussi moins importantes).

Dans le cadre des simulations, pour mesurer les effets de la réforme, les taux 2015 TF ont été « partiellement rebasés » et appliqués à l'ensemble des locaux, à savoir :

- aux locaux concernés par les révisions (locaux d'habitation et locaux professionnels) ;
- aux locaux hors champ des révisions, à savoir les établissements industriels et les locaux évalués par barème.

L'expérience passée montrant qu'en effet, des redistributions trop importantes entre grandes catégories de locaux rendaient inapplicable la réforme.

Les impacts de cette hypothèse 2 sont présentés d'une part, de manière agrégée sur les 5 départements et d'autre part pour chaque département pour chacun des deux scénarii prévus par la loi :

- **Scénario 1** : application d'une même sectorisation et grille tarifaire pour les logements du parc privé et pour les logements sociaux;
- **Scénario 2** : application de deux sectorisations et grilles tarifaires différentes pour les logements du parc privé et pour les logements sociaux

SOUS-SECTION 1 - Impacts *réels* du scénario 1– hypothèse 2 présentés sur les 5 départements

Rappel : dans ce scénario, les mêmes paramètres d'évaluation (sectorisation et tarifs) sont appliqués pour les locaux du parc privé et pour ceux du parc social.

A - Présentation des variations de cotisation

1 – présentation des variations de cotisations par sous-groupe

- présentation des variations par type de locaux

Nature du local	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Locaux d'habitation	5 159 619	94,1	2 897 407	2 859 314	-1,3	-38 093
- dont locaux du parc privé	4 637 070	84,5	2 598 077	2 577 595	-0,8	-20 482
- dont locaux du parc social	522 549	9,5	299 330	281 719	-5,9	-17 611
Locaux professionnels	302 286	5,5	986 079	1 024 300	3,9	38 221
Locaux industriels et au barème	23 202	0,4	262 991	85 866	-67,4	-177 125
Total	5 485 107	100,0	4 146 477	3 969 480	-4,3	-176 997

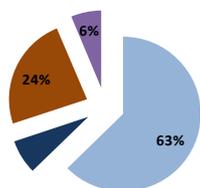
Commentaires : le rebasage des taux a un effet immédiat sur les cotisations, tant des locaux d'habitation que des locaux professionnels.

En hypothèse 1 (c'est-à-dire à taux d'imposition 2015 inchangés – voir chapitre 2), les cotisations des locaux d'habitation augmentaient de 165,3% ; avec le rebasage des taux, cette augmentation devient une baisse moyenne des cotisations de -1,3%. Cette baisse est plus marquée pour les logements sociaux qui, comme on l'a vu au chapitre 2, augmentent moins que la moyenne des locaux d'habitation.

Dans cette hypothèse 2, les locaux professionnels en revanche, voient toujours leur cotisation moyenne augmenter, mais dans une proportion bien moindre qu'en hypothèse 1 : +3,9% contre + 171,8 % en hypothèse 1).

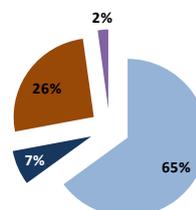
Les grands gagnants sont assez logiquement les locaux industriels et évalués au barème, puisqu'ils bénéficient d'une baisse des taux sans que leur valeur locative (donc leur base d'imposition) ait été modifiée : leurs cotisations moyennes baissent de 67,4%.

Répartition des cotisations avant réforme par type de locaux



■ Locaux d'habitation du parc privé ■ Locaux d'habitation du parc social
■ Locaux professionnels ■ Locaux industriels et au barème

Répartition des cotisations après réforme par type de locaux



■ Locaux d'habitation du parc privé ■ Locaux d'habitation du parc social
■ Locaux professionnels ■ Locaux industriels et au barème

Commentaires : la part contributive des locaux professionnels augmente, tandis que celle des locaux d'habitation baisse ainsi que celle des locaux industriels ou évalués au barème.

- Pour l'ensemble des locaux d'habitation (parc privé et logements sociaux)

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)	Cotisation révisée moyenne en €
Maisons	1 394 854	25,4	1 103 856	1 086 090	-1,6	-17 766	779
- dont maisons du parc privé	1 316 712	24,0	1 066 605	1 045 777	-2,0	-20 828	794
- dont maisons du parc social	78 142	1,4	37 250	40 313	8,2	3 062	516
Appartements	2 440 188	44,5	1 653 561	1 542 889	-6,7	-110 673	632
- dont appartements du parc privé	2 039 531	37,2	1 395 650	1 305 783	-6,4	-89 867	640
- dont appartements du parc social	400 657	7,3	257 912	237 106	-8,1	-20 806	592
Maisons exceptionnelles	1 072	0,0	701	812	15,8	111	758
Dépendances isolées	1 323 505	24,1	139 288	229 523	64,8	90 235	173
Total	5 159 619	94,1	2 897 407	2 859 314	-1,3	-38 093	554

Commentaires : la baisse des cotisations touche tous les logements d'habitation. S'agissant des maisons (qui enregistrent -1,6% de baisse de cotisation globalement), on constate une hausse des cotisations des logements sociaux (+8,2%) ce qui est logique dans un scénario qui prévoit l'application des mêmes tarifs sectoriels et catégoriels aux logements sociaux qu'aux logements du parc privé. Cette augmentation est toutefois sans commune mesure à ce qui était constaté en hypothèse 1 dans laquelle l'augmentation était de l'ordre de +251,6%).

S'agissant des appartements : la baisse des cotisations est plus marquée que celle des maisons, et touche tant les logements sociaux (-8,1%) que les logements appartenant au parc privé (-6,4%). Pour mémoire, sans rebasage des taux les augmentations étaient de +132,8% pour le parc privé et de +144,8% pour les logements sociaux.

Tout comme au chapitre précédant, les résultats relatifs aux dépendances et aux maisons exceptionnelles ne sont pas détaillés compte tenu de leur manque de fiabilité.

- pour les locaux professionnels

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Magasins - MAG	115 266	2,1	286 029	316 027	10,5	29 998
Bureaux - BUR	89 421	1,6	437 901	410 572	-6,2	-27 329
Lieux de dépôt - DEP	55 459	1,0	115 472	130 224	12,8	14 752
Ateliers - ATE	20 278	0,4	50 836	52 270	2,8	1 434
Hôtels - HOT	9 551	0,2	32 419	37 565	15,9	5 146
Établissements de spectacle - SPE	4 271	0,1	18 917	20 214	6,9	1 297
Établissements d'enseignement - ENS	2 745	0,1	15 677	20 312	29,6	4 635
Cliniques - CLI	4 749	0,1	22 687	32 841	44,8	10 154
Établissements industriels (hors U) - IND	546	0,0	6 142	4 275	-30,4	-1 866
Total	302 286	5,5	986 079	1 024 300	3,9	38 221

Commentaires : les baisses de cotisation concernent également 2 sous-groupes de locaux professionnels : les bureaux (BR) qui bénéficient d'une baisse moyenne de cotisation de -6,2%, et les établissements industriels (IND) évalués comme des locaux professionnels (-30,4%). Les autres sous-groupes bénéficient d'une hausse moyenne de cotisation beaucoup plus faible qu'au chapitre 2 avec l'hypothèse 1. L'augmentation la plus faible concerne le sous-groupe des ateliers ATE (+2,8%), et la plus forte le sous-groupe des cliniques (+44,8%). Ces augmentations sont toutefois sans commune mesure avec celles constatées en hypothèse 1 (exemple : + 298,5% pour les cliniques).

Le sous-groupe des magasins MAG voit la cotisation moyenne augmenter de +10,5%.

On retrouve dans ces évolutions de cotisations les résultats observés dans le cadre des simulations menées à l'été 2015 dans le cadre de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels. Cela signifie que le rebasage des taux entraîne des résultats assez similaires à ceux constatés avec la neutralisation des bases des locaux professionnels et que, par voie de conséquence, les effets de ressaut liés à la suppression du coefficient de neutralisation seront plus limités que ce qui pouvait être imaginé.

- pour les locaux industriels et au barème

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Locaux industriels et au barème	23 202	0,4	262 991	85 866	-67,4	-177 125

Commentaires : les locaux hors champ des révisions (établissements industriels et locaux évalués par barème) sont largement favorisés par le rebasage des taux à due concurrence des rapports VL avant / VL après révision. Ainsi, ces locaux enregistrent une baisse de cotisation moyenne de 67,4 %, qui représente en montant une baisse moyenne de 7 634 €.

2 – présentation des variations de cotisations par catégorie de locaux

- pour l'ensemble des locaux d'habitation (parc privé et logements sociaux confondus)
 - sous-groupe des maisons

Ensemble des Maisons	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	69 234	1,3	35 313	35 771	1,3	458
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	74 255	1,4	35 308	40 735	15,4	5 427
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	75 223	1,4	35 434	43 792	23,6	8 358
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	109 065	2,0	61 706	69 755	13,0	8 049
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	64 020	1,2	36 043	42 752	18,6	6 710
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	72 691	1,3	43 506	49 965	14,9	6 459
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	74 944	1,4	48 080	54 849	14,1	6 769
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	144 983	2,6	101 419	109 736	8,2	8 317
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	129 190	2,4	97 759	103 944	6,3	6 185
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	108 339	2,0	88 407	88 414	0,0	7
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	91 175	1,7	79 851	77 895	-2,5	-1 956
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	75 528	1,4	70 532	65 812	-6,7	-4 720
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	132 878	2,4	136 502	124 349	-8,9	-12 153
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	74 746	1,4	86 641	69 946	-19,3	-16 695
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	63 700	1,2	85 004	66 082	-22,3	-18 922
MAISON 16	250 m ² et plus	34 883	0,6	62 350	42 291	-32,2	-20 059
TOTAL		1 394 854	25,4	1 103 856	1 086 090	-1,6	-17 766

Commentaires : les maisons dont les surfaces sont inférieures à 120m² sont « perdantes » (c'est-à-dire voient leur cotisation moyenne augmenter par rapport à aujourd'hui). A l'inverse, les maisons dont les surfaces sont supérieures à 130m² vont être « gagnantes » (c'est-à-dire voient leur cotisation moyenne baisser par rapport à aujourd'hui). Les évolutions les plus marquées à la hausse et à la baisse sont les suivantes :

- les baisses de cotisation constatées vont de -2,5% (soit 21€) à -32,2% (soit 575 €) ;
- les hausses de cotisation constatées vont de +1,3% (soit 6€) à +29,6% (soit 111€).

Les maisons dont la surface est comprise entre 120 et 130m² ne voient pas leurs cotisations impactées par la réforme.

-sous-groupe des appartements

Ensemble des Appartements	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	98 596	1,8	17 302	23 498	35,8	6 196
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	119 682	2,2	33 981	37 967	11,7	3 986
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	129 661	2,4	43 249	46 847	8,3	3 598
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	151 835	2,8	60 167	60 669	0,8	502
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	176 459	3,2	77 588	77 158	-0,6	-430
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	159 586	2,9	76 445	76 291	-0,2	-153
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	157 721	2,9	83 774	81 535	-2,7	-2 239
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	166 357	3,0	97 538	90 844	-6,9	-6 694
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	311 459	5,7	205 255	186 893	-9,0	-18 362
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	292 788	5,3	222 046	196 073	-11,7	-25 973
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	227 047	4,1	193 562	168 272	-13,1	-25 290
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	162 183	3,0	154 245	132 140	-14,3	-22 105
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	91 722	1,7	98 614	85 492	-13,3	-13 122
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	58 105	1,1	68 387	60 974	-10,8	-7 413
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	36 922	0,7	47 189	44 384	-6,0	-2 806
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	55 069	1,0	80 718	78 085	-3,3	-2 633
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	29 695	0,5	54 243	54 095	-0,3	-147
APPART 18	200 m ² et plus	15 301	0,3	39 258	41 671	6,2	2 413
TOTAL		2 440 188	44,5	1 653 561	1 542 889	-6,7	-110 673

Commentaires : les appartements sont majoritairement « gagnants » (c'est-à-dire qu'ils voient leurs cotisations moyennes baisser) lorsque leur surface est comprise entre 30 et 200m². En revanche les toutes petites surfaces et les très grandes surfaces sont « perdantes » (c'est-à-dire que pour ces locaux les cotisations ont plutôt tendance à augmenter). Ce constat est toutefois à nuancer (même s'il s'agit de moyennes) : la plus forte augmentation de cotisation (+35,8%) correspond à une augmentation moyenne de 62€. La plus forte baisse de cotisation (-14,3%) correspond à une baisse moyenne de 136€. Tous ces résultats sont sans commune mesure avec ceux observés au chapitre 2 (hypothèse de taux d'imposition 2015 inchangés).

- pour les logements du parc privé

-sous-groupe des maisons

Commentaires : compte tenu du nombre de locaux relevant du parc privé (1 316 712 maisons) versus ceux appartenant au parc social (78 142 maisons), les observations sont les mêmes que celles constatées pour l'ensemble des maisons : les plus petites surfaces augmentent plus que les moyennes et grandes surfaces.

Maisons du parc privé	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	63 895	1,4	33 428	33 008	-1,3	-420
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	63 532	1,4	31 064	35 751	15,1	4 687
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	62 151	1,3	30 063	37 896	26,1	7 833
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	93 704	2,0	54 589	62 101	13,8	7 512
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	55 671	1,2	32 131	38 716	20,5	6 586
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	65 000	1,4	39 820	46 244	16,1	6 424
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	69 785	1,5	45 236	51 914	14,8	6 678
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	138 532	3,0	97 421	105 762	8,6	8 341
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	126 054	2,7	95 650	101 749	6,4	6 099
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	107 065	2,3	87 488	87 478	0,0	-10
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	90 375	2,0	79 276	77 289	-2,5	-1 986
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	75 186	1,6	70 295	65 577	-6,7	-4 717
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	132 559	2,9	136 254	124 109	-8,9	-12 145
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	74 672	1,6	86 585	69 888	-19,3	-16 697
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	63 666	1,4	84 976	66 047	-22,3	-18 929
MAISON 16	250 m ² et plus	34 865	0,8	62 331	42 248	-32,2	-20 083
TOTAL		1 316 712	28,4	1 066 605	1 045 777	-2,0	-20 828

-sous-groupe des appartements

Appartements du parc privé	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	95 411	2,1	16 696	22 952	37,5	6 256
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	115 496	2,5	32 972	36 894	11,9	3 922
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	123 475	2,7	41 735	45 224	8,4	3 489
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	142 293	3,1	56 372	57 205	1,5	833
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	161 707	3,5	71 008	71 290	0,4	283
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	138 477	3,0	65 741	66 900	1,8	1 159
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	136 439	2,9	73 029	71 595	-2,0	-1 434
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	133 111	2,9	80 012	74 811	-6,5	-5 201
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	240 363	5,2	162 525	147 440	-9,3	-15 085
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	208 879	4,5	165 272	145 040	-12,2	-20 232
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	167 452	3,6	149 456	128 579	-14,0	-20 877
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	118 459	2,6	118 964	99 551	-16,3	-19 413
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	77 026	1,7	85 576	73 605	-14,0	-11 972
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	50 930	1,1	61 661	54 491	-11,6	-7 170
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	33 132	0,7	43 569	40 221	-7,7	-3 348
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	52 180	1,1	77 884	74 671	-4,1	-3 213
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	29 426	0,6	53 946	53 710	-0,4	-236
APPART 18	200 m ² et plus	15 275	0,3	39 230	41 603	6,1	2 373
TOTAL		2 039 531	44,0	1 395 650	1 305 783	-6,4	-89 867

Commentaires : les observations réalisées sur la totalité des appartements sont les mêmes que celles qui peuvent être faites sur les appartements du seul parc privé (appartements appartenant au parc privé : 2 039 531 contre 400 857 appartements appartenant au parc social).

- pour les logements sociaux

-sous-groupe des maisons

Maisons du parc social	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	5 339	1,0	1 885	2 762	46,6	878
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	10 723	2,1	4 244	4 984	17,4	740
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	13 072	2,5	5 371	5 896	9,8	525
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	15 361	2,9	7 118	7 654	7,5	537
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	8 349	1,6	3 912	4 036	3,2	124
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	7 691	1,5	3 686	3 721	1,0	35
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	5 159	1,0	2 844	2 935	3,2	92
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	6 451	1,2	3 998	3 974	-0,6	-25
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	3 136	0,6	2 109	2 195	4,1	86
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	1 274	0,2	920	936	1,8	17
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	800	0,2	575	606	5,3	31
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	342	0,1	238	235	-1,2	-3
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	319	0,1	248	241	-2,9	-7
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	74	0,0	56	58	2,7	2
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	34	0,0	28	35	24,1	7
MAISON 16	250 m ² et plus	18	0,0	19	43	131,3	25
TOTAL		78 142	15,0	37 250	40 313	8,2	3 062

Commentaires : pour les logements sociaux, les constats opérés sur les locaux d'habitation pris dans leur ensemble ne sont pas tout à fait identiques. Globalement, dans le scénario 1, les **maisons** présentent majoritairement des augmentations de cotisation (même si elles sont moins élevées que dans les simulations réalisées en hypothèse 1) et comparativement moins de baisses de cotisations que dans le secteur privé.

Les plus fortes augmentations restent toutefois relatives en valeur absolue : elles correspondent en moyenne à une augmentation de 164€ pour les maisons dont les surfaces sont inférieures à 50 m² et qui pourtant présentent une augmentation moyenne de leur cotisation de + 46,5%.

sous-groupe des appartements

Appartements du parc social	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	3 185	0,6	606	546	-10,0	-60
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	4 186	0,8	1 009	1 073	6,4	65
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	6 186	1,2	1 514	1 623	7,2	109
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	9 542	1,8	3 795	3 464	-8,7	-331
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	14 752	2,8	6 581	5 868	-10,8	-713
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	21 109	4,0	10 703	9 391	-12,3	-1 312
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	21 282	4,1	10 746	9 940	-7,5	-806
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	33 246	6,4	17 526	16 033	-8,5	-1 493
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	71 096	13,6	42 730	39 453	-7,7	-3 277
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	83 909	16,1	56 774	51 033	-10,1	-5 741
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	59 595	11,4	44 106	39 693	-10,0	-4 413
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	43 724	8,4	35 280	32 589	-7,6	-2 691
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	14 696	2,8	13 037	11 887	-8,8	-1 150
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	7 175	1,4	6 726	6 483	-3,6	-243
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	3 790	0,7	3 621	4 162	15,0	542
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	2 889	0,6	2 834	3 414	20,5	580
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	269	0,1	296	385	30,1	89
APPART 18	200 m ² et plus	26	0,0	28	68	141,1	40
TOTAL		400 657	76,7	257 912	237 106	-8,1	-20 806

Commentaires : les baisses de cotisation sont plus aléatoires sur les appartements du parc social que les appartements appartenant au parc privé. Une nouvelle fois, les augmentations et les baisses de cotisation sont à relativiser au regard des montants moyens qu'elles représentent :

- 10% de baisse de cotisation pour les appartements dont les surfaces sont comprises entre 70 et 79 m², correspondant à une baisse moyenne de 74€ ;

+ 30,1% d'augmentation de cotisation pour les appartements dont les surfaces sont comprises entre 150 et 200 m², correspondant à une augmentation moyenne de 330€.

- pour les locaux professionnels

Sont ici présentés les résultats concernant les 3 sous-groupes de locaux professionnels les plus représentés en nombre de locaux.

✓ Pour le sous-groupe des magasins

Magasins	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
MAG1	boutiques et magasins sur rue	98 451	1,8	128 888	162 519	26,1	33 631
MAG2	commerces sans accès direct sur rue	4 676	0,1	7 156	8 612	20,3	1 455
MAG3	magasin dans un ensemble commercial	5 663	0,1	17 739	37 772	112,9	20 033
MAG4	magasins de grande surface	4 401	0,1	68 916	60 027	-12,9	-8 890
MAG5	magasins de très grande surface	457	0,0	55 531	41 453	-25,4	-14 078
MAG6	stations-service	822	0,0	2 416	2 267	-6,2	-149
MAG7	marchés	796	0,0	5 382	3 378	-37,3	-2 005
TOTAL		115 266	2,1	286 029	316 027	10,5	29 998

Commentaires : le rebasage des taux n'a pas modifié la tendance constatée dans le cadre des simulations de l'été 2015 ou des simulations réalisées au chapitre 2 : les catégories « gagnantes » (c'est-à-dire dont la cotisation moyenne va baisser) sont toujours les grandes surfaces (MAG4 et MAG5) et les catégories « perdantes » (c'est-à-dire dont la cotisation moyenne va augmenter) sont toujours les commerces de centre ville (MAG1) et les commerces des galeries commerciales (MAG3).

En valeur absolue, ces variations sont plus importantes que celles constatées pour les locaux d'habitation ce qui est logique, la valeur locative des locaux professionnels étant plus élevée en général que celle des locaux d'habitation (voir chapitre 1 du présent titre) :

L'augmentation de 26,1% pour les MAG1 correspond à une augmentation moyenne des cotisations de l'ordre de 342 €.

La baisse de 25,4% pour les MAG5 correspond à une baisse moyenne des cotisations de l'ordre de 3080 €.

✓ Pour le sous-groupe des bureaux

Bureaux	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
BUR1	bureaux d'agencement ancien	67 474	1,2	196 015	200 737	2,4	4 721
BUR2	bureaux d'agencement récent	19 190	0,4	233 236	199 333	-14,5	-33 903
BUR3	bureaux avec aménagements spécifiques	2 757	0,1	8 649	10 502	21,4	1 853
TOTAL		89 421	1,6	437 901	410 572	-6,2	-27 329

Commentaires : assez logiquement, les bureaux anciens (dont la valeur locative est plus déconnectée des marchés locatifs) vont accuser une augmentation de cotisation (+2,4%, soit 70 € en moyenne) alors que les bureaux de facture récente bénéficient d'une baisse de cotisation (de -14,5%, soit 1767 € en moyenne).

✓ Pour le sous-groupe des lieux de dépôt

Lieux de dépôt	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
DEP1	lieux de dépôt à ciel ouvert	1 530	0,0	6 109	17 393	184,7	11 284
DEP2	lieux de dépôt couverts	18 867	0,3	77 063	78 164	1,4	1 101
DEP3	parcs de stationnement à ciel ouvert	6 824	0,1	4 912	4 563	-7,1	-349
DEP4	parcs de stationnement couverts	27 042	0,5	22 132	25 699	16,1	3 567
DEP5	installations spécifiques de stockage	1 196	0,0	5 256	4 405	-16,2	-851
TOTAL		55 459	1,0	115 472	130 224	12,8	14 752

Commentaires : en dehors de la catégorie des DEP1 (dépôt à ciel ouvert) qui continue d'accuser une augmentation moyenne relativement importante même dans cette hypothèse de rebasage des taux (+ 184,7% soit 7 375€), toutes les autres catégories voient des augmentations et des baisses moyennes plus raisonnables (au sens, plus cohérente avec ce qui est observé pour les autres locaux).

B - Présentation de la répartition des « gagnants » et « perdants »

TRES IMPORTANT :

Par convention, dans toutes les restitutions relatives aux gagnants et perdants, les locaux pour lesquels la cotisation avant réforme est strictement égale à la cotisation après réforme (variation de cotisation nulle) sont décomptés avec les locaux enregistrant une hausse de cotisation.

1 – présentation de la répartition entre gagnants et perdants par sous-groupe

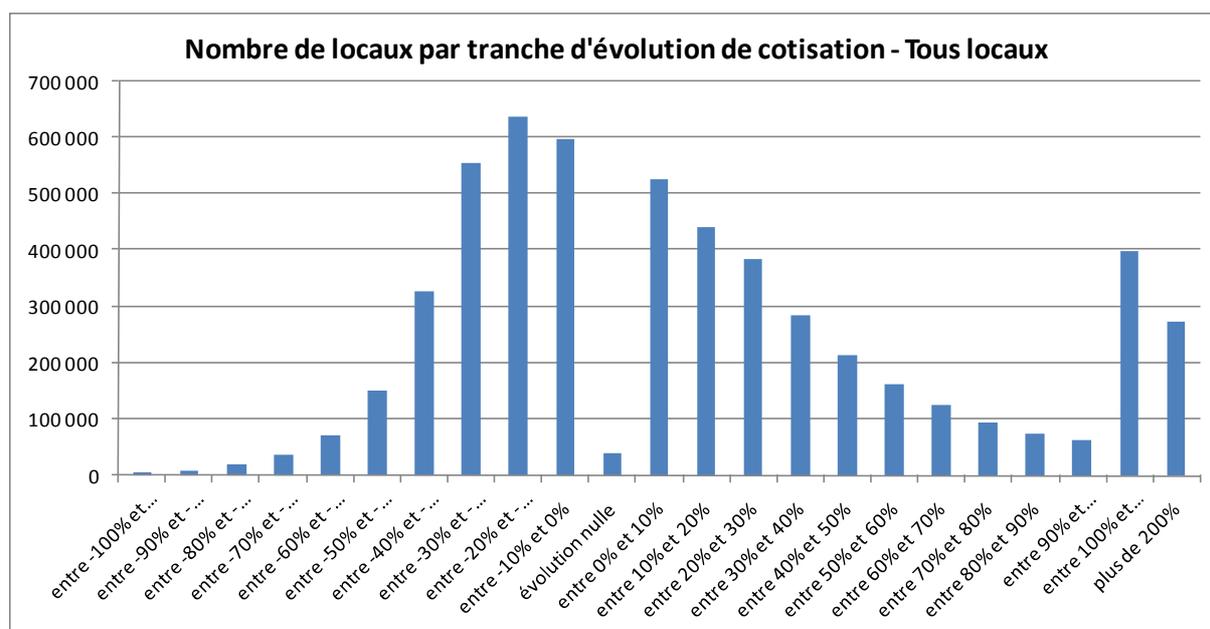
- présentation des variations par type de locaux

Nature du local	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
Locaux d'habitation	554	-7	-1,3	2 901 376	56,2	2 258 243	43,8
- dont locaux du parc privé	556	-4	-0,8	2 683 144	57,9	1 953 926	42,1
- dont locaux du parc social	539	-34	-5,9	218 232	41,8	304 317	58,2
Locaux professionnels	3 389	126	3,9	178 136	58,9	124 150	41,1
Locaux industriels et au barème	3 701	-7634	-67,4	1 479	6,4	21 723	93,6
Total	724	-32	-4,3	3 080 991	56,2	2 404 116	43,8

Commentaires : 56,2% des locaux sont « perdants » (c'est-à-dire voient leur cotisation moyenne augmenter) et 43,8% des locaux professionnels sont « gagnants » (c'est-à-dire voient leur cotisation moyenne baisser).

A noter : Les locaux industriels ou évalués au barème sont tous « gagnants ». En affichage toutefois, les locaux dont la cotisation n'évolue pas ont été considérés comme « enregistrant une hausse ».

Présentation par tranche de variations de cotisation (tous locaux confondus) :



Commentaires : une très grande majorité de locaux « gagnants » se situe avec des baisses de cotisation comprises entre -40 % et -10%, tandis que la majorité des locaux « perdants » se situe avec des augmentations de cotisation de l'ordre de +10 % à + 40%.

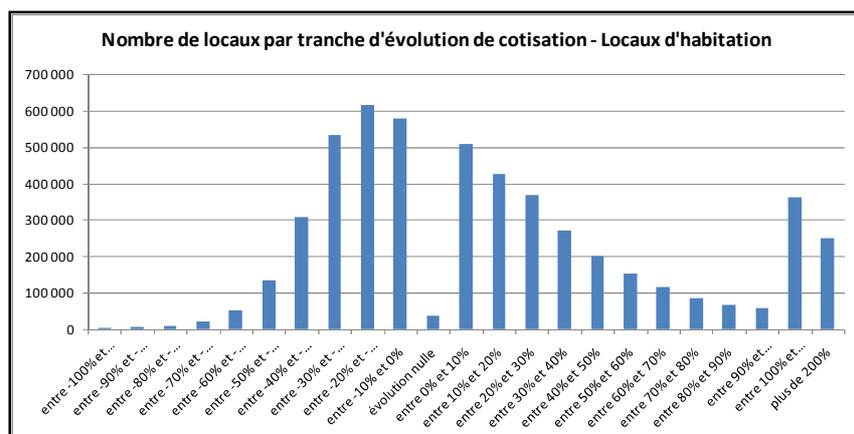
Une proportion non négligeable de locaux devra faire face à des augmentations de cotisation supérieures à 100% : on retrouve parmi ces locaux les locaux professionnels en cours de fiabilisation (pour mémoire : le panel de locaux professionnels utilisé dans le cadre de ces simulations est le même que celui de l'été 2015, et comporte donc le même biais) et on retrouve également en forte proportion les dépendances isolées mal déclarées par les propriétaires dans le cadre de l'expérimentation relative à l'expérimentation de révision des VL des locaux d'habitation.

- pour l'ensemble des locaux d'habitation (parc privé et logement social)

Sous groupe	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
Maisons	779	-13	-1,6	787 763	56,5	607 091	43,5
- dont maisons du parc privé	794	-16	-2,0	738 839	56,1	577 873	43,9
- dont maisons du parc social	516	39	8,2	48 924	62,6	29 218	37,4
Appartements	632	-45	-6,7	1 031 888	42,3	1 408 300	57,7
- dont appartements du parc privé	640	-44	-6,4	883 100	43,3	1 156 431	56,7
- dont appartements du parc social	592	-52	-8,1	148 788	37,1	251 869	62,9
Maisons exceptionnelles	758	103	15,8	687	64,1	385	35,9
Dépendances isolées	173	68	64,8	1 081 038	81,7	242 467	18,3
Total	554	-7	-1,3	2 901 376	56,2	2 258 243	43,8

Commentaires : la part prépondérante en nombre des locaux d'habitation fait que la répartition « gagnants-perdants » est la même que celle observée sur l'ensemble des locaux (professionnels + habitations) : il y a globalement pour les locaux d'habitation 56,7% de « perdants » (c'est-à-dire de locaux dont les cotisations moyennes augmentent) et 42,3% de « gagnants » (c'est-à-dire de locaux dont les cotisations moyennes baissent). Les maisons sont en moyenne plus « perdantes » (+ 56,5 % de « perdants ») que les appartements (+57,7% de « gagnants »).

Présentation par tranche de variations de cotisation (pour l'ensemble des locaux d'habitation) :



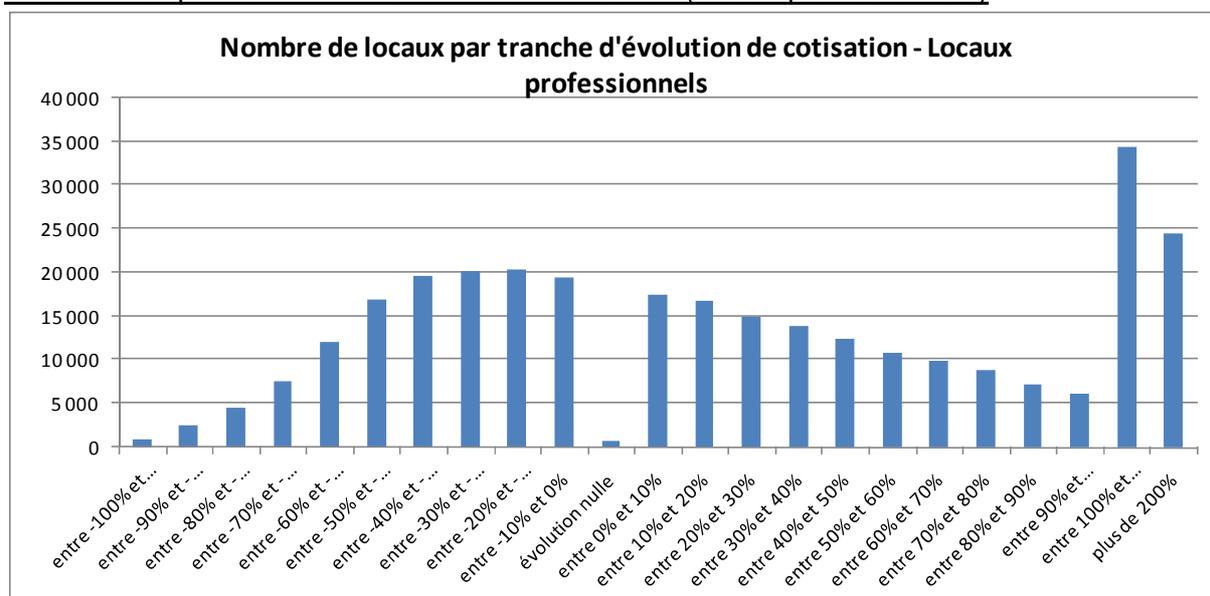
Commentaires : la répartition des gagnants et perdants par tranches d'évolution de cotisation est logiquement la même que celle observée sur l'ensemble des locaux (professionnels + habitations) compte tenu du nombre très important de locaux d'habitation.

- pour les locaux professionnels

Sous groupe	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
Magasins - MAG	2 742	260	10,5	77 845	67,5	37 421	32,5
Bureaux - BUR	4 591	-306	-6,2	53 425	59,7	35 996	40,3
Lieux de dépôt - DEP	2 348	266	12,8	22 294	40,2	33 165	59,8
Ateliers - ATE	2 578	71	2,8	9 825	48,5	10 453	51,5
Hôtels - HOT	3 933	539	15,9	7 041	73,7	2 510	26,3
Établissements de spectacle - SPE	4 733	304	6,9	2 496	58,4	1 775	41,6
Établissements d'enseignement - ENS	7 400	1 689	29,6	1 440	52,5	1 305	47,5
Cliniques - CLI	6 915	2 138	44,8	3 609	76,0	1 140	24,0
Établissements industriels (hors U) - IND	7 830	-3 418	-30,4	161	29,5	385	70,5
Total	3 389	126	3,9	178 136	58,9	124 150	41,1

Commentaires : les locaux professionnels sont en moyenne plus « perdants » (augmentation moyenne de cotisation pour 56,6% d'entre eux). Les sous groupes de locaux qui perdent le plus en pourcentage sont les sous groupes des MAG (67,5 % de « perdants »), les CLI (76% de « perdants ») et les HOT (73,7% de perdants) sur le panel des 5 départements d'expérimentation.

Présentation par tranche de variations de cotisation (locaux professionnels) :



Commentaires : la répartition des augmentations et des baisses de cotisation par tranche d'évolution est similaire à celle constatée lors des simulations de l'été 2015. On retrouve une forte concentration des locaux professionnels entre -50% et +50%. On retrouve également les locaux dont les cotisations augmentent au-delà de 100% ce qui est logique : le panel des locaux utilisés pour réaliser les présentes simulations est le même que celui observé lors des simulations de l'été 2015 sur la RVLLP (les résultats des travaux de fiabilisation menés depuis n'ont pas été intégrés).

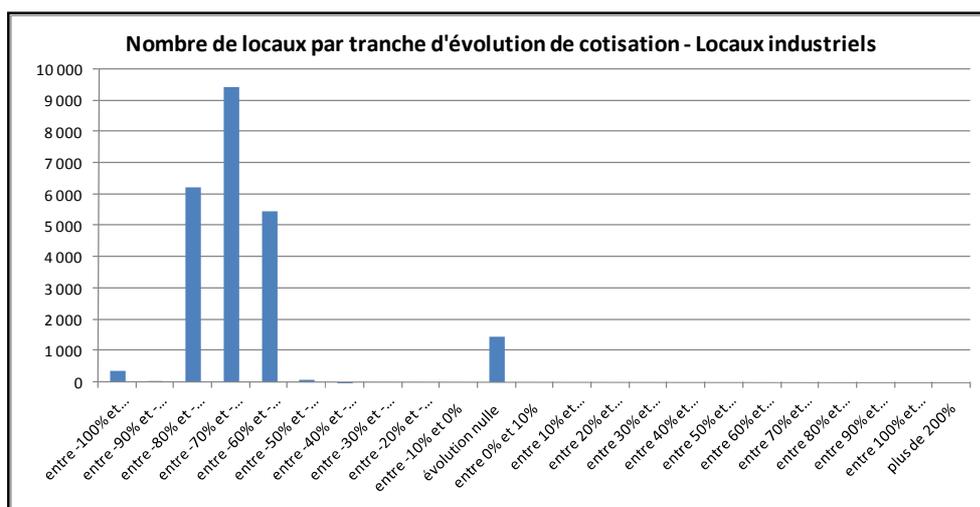
- pour les locaux industriels et au barème

Sous groupe	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
Locaux industriels et au barème	3 701	-7 634	-67,4	1 479	6,4	21 723	93,6

Commentaires : en restitution, tous les locaux dont la cotisation n'évolue pas ont été considérés comme « perdants ». Dans les faits, les 1 479 locaux qui enregistrent une hausse de cotisation correspondent tous à une variation de cotisation nulle (cotisation avant révision = cotisation après révision), cf. graphique ci-dessous par tranche de variation de cotisation.

Nota : dans les faits tous les locaux industriels sont donc bien tous « gagnants », c'est-à-dire : soit ils ne voient aucune évolution de leur cotisation, soit ils la voient baisser significativement.

Présentation par tranche de variations de cotisation (locaux industriels et évalués par barème) :



Commentaires : une très large proportion de locaux industriels et évalués par barème voit la cotisation moyenne diminuer (93,6 %), du fait du rebasage des taux.

2 – présentation de la répartition entre gagnants et perdants par catégorie de locaux

- pour l'ensemble des locaux d'habitation (parc privé et logements sociaux)

-sous-groupe des maisons

Ensemble des Maisons	Libellé	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	517	7	1,3	51 697	74,7	17 537	25,3
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	549	73	15,4	62 010	83,5	12 245	16,5
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	582	111	23,6	62 547	83,1	12 676	16,9
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	640	74	13,0	83 158	76,2	25 907	23,8
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	668	105	18,6	48 562	75,9	15 458	24,1
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	687	89	14,8	52 998	72,9	19 693	27,1
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	732	90	14,1	54 058	72,1	20 886	27,9
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	757	57	8,2	91 360	63,0	53 623	37,0
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	805	48	6,3	77 241	59,8	51 949	40,2
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	816	0	0,0	53 027	48,9	55 312	51,1
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	854	-21	-2,4	41 827	45,9	49 348	54,1
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	871	-62	-6,7	29 297	38,8	46 231	61,2
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	936	-91	-8,9	48 299	36,3	84 579	63,7
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	936	-223	-19,3	16 251	21,7	58 495	78,3
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	1 037	-297	-22,3	11 724	18,4	51 976	81,6
MAISON 16	250 m ² et plus	1 212	-575	-32,2	3 707	10,6	31 176	89,4
TOTAL		779	-13	-1,6	787 763	56,5	607 091	43,5

Commentaires : les maisons dont la surface est supérieure à 120 m² présentent systématiquement une majorité de « gagnants » (c'est-à-dire de locaux pour lesquels la cotisation moyenne baisse). Ce sont les maisons de plus de 250 m² pour lesquelles il existe le plus de gagnants (89,4%).

Les maisons dont la surface est inférieure à 120 m² ont majoritairement plus de « perdants » (c'est-à-dire de locaux pour lesquels la cotisation moyenne augmente). Les plus petites surfaces ont plus de 80% de locaux dit « perdants ».

-sous-groupe des appartements

Ensemble des Appartements	Libellé	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	238	63	35,8	79 005	80,1	19 591	19,9
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	317	33	11,7	78 807	65,8	40 875	34,2
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	361	28	8,3	81 110	62,6	48 551	37,4
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	400	3	0,8	81 297	53,5	70 538	46,5
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	437	-2	-0,6	90 620	51,4	85 839	48,6
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	478	-1	-0,2	84 118	52,7	75 468	47,3
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	517	-14	-2,7	74 720	47,4	83 001	52,6
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	546	-40	-6,9	66 397	39,9	99 960	60,1
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	600	-59	-8,9	112 599	36,2	198 860	63,8
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	670	-89	-11,7	89 950	30,7	202 838	69,3
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	741	-111	-13,1	60 864	26,8	166 183	73,2
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	815	-136	-14,3	38 271	23,6	123 912	76,4
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	932	-143	-13,3	20 953	22,8	70 769	77,2
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	1 049	-128	-10,8	15 687	27,0	42 418	73,0
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	1 202	-76	-5,9	13 346	36,1	23 576	63,9
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	1 418	-48	-3,3	22 713	41,2	32 356	58,8
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	1 822	-5	-0,3	13 386	45,1	16 309	54,9
APPART 18	200 m ² et plus	2 723	158	6,1	8 045	52,6	7 256	47,4
TOTAL		632	-45	-6,7	1 031 888	42,3	1 408 300	57,7

Commentaires : pour les appartements, la proportion des gagnants est majoritaire au niveau des moyennes et grandes surfaces (supérieures à 40 m² et inférieures à 200 m²). Les petites surfaces (inférieures à 40 m²) sont en revanche « perdantes ».

Les très grandes surfaces (supérieures à 200 m²) ont également majoritairement perdantes (52,6% de perdants).

- pour les logements du parc privé

-sous-groupe des maisons

Maisons du parc privé	Libellé	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	517	-7	-1,3	46 789	73,2	17 106	26,8
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	563	74	15,1	53 435	84,1	10 097	15,9
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	610	126	26,1	53 750	86,5	8 401	13,5
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	663	80	13,8	73 718	78,7	19 986	21,3
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	695	118	20,5	43 784	78,6	11 887	21,4
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	711	99	16,1	49 250	75,8	15 750	24,2
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	744	96	14,8	51 329	73,6	18 456	26,4
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	763	60	8,6	88 439	63,8	50 093	36,2
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	807	48	6,4	75 634	60,0	50 420	40,0
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	817	0	0,0	52 399	48,9	54 666	51,1
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	855	-22	-2,5	41 418	45,8	48 957	54,2
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	872	-63	-6,7	29 141	38,8	46 045	61,2
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	936	-92	-8,9	48 146	36,3	84 413	63,7
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	936	-224	-19,3	16 211	21,7	58 461	78,3
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	1 037	-297	-22,3	11 702	18,4	51 964	81,6
MAISON 16	250 m ² et plus	1 212	-576	-32,2	3 694	10,6	31 171	89,4
TOTAL		794	-16	-2,0	738 839	56,1	577 873	43,9

Commentaires : on constate les mêmes résultats que ceux observés sur l'ensemble des locaux ce qui est normal compte tenu du nombre relatif très important des locaux d'habitation appartenant au parc privé.

-sous-groupe des appartements

Appartements du parc privé	Libellé	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	241	66	37,5	77 930	81,7	17 481	18,3
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	319	34	11,9	76 389	66,1	39 107	33,9
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	366	28	8,4	77 452	62,7	46 023	37,3
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	402	6	1,5	77 716	54,6	64 577	45,4
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	441	2	0,4	85 954	53,2	75 753	46,8
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	483	8	1,8	76 101	55,0	62 376	45,0
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	525	-11	-2,0	66 267	48,6	70 172	51,4
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	562	-39	-6,5	53 439	40,1	79 672	59,9
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	613	-59	-9,3	84 842	35,3	155 521	64,7
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	694	-97	-12,2	60 744	29,1	148 135	70,9
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	768	-125	-14,0	40 488	24,2	126 964	75,8
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	840	-164	-16,3	23 597	19,9	94 862	80,1
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	956	-155	-14,0	16 598	21,5	60 428	78,5
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	1 070	-141	-11,6	12 944	25,4	37 986	74,6
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	1 214	-101	-7,7	10 683	32,2	22 449	67,8
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	1 431	-62	-4,1	20 744	39,8	31 436	60,2
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	1 825	-8	-0,4	13 192	44,8	16 234	55,2
APPART 18	200 m ² et plus	2 724	155	6,0	8 020	52,5	7 255	47,5
TOTAL		640	-44	-6,4	883 100	43,3	1 156 431	56,7

Commentaires : on constate les mêmes tendances que celles observées sur l'ensemble des locaux d'habitation : les plus petites surfaces et les très grandes surfaces sont majoritairement « perdantes ».

- pour les logements sociaux

-sous-groupe des maisons

Maisons du parc social	Libellé	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	517	164	46,6	4 908	91,9	431	8,1
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	465	69	17,4	8 575	80,0	2 148	20,0
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	451	40	9,8	8 797	67,3	4 275	32,7
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	498	35	7,5	9 440	61,5	5 921	38,5
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	483	15	3,2	4 778	57,2	3 571	42,8
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	484	5	1,0	3 748	48,7	3 943	51,3
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	569	18	3,2	2 729	52,9	2 430	47,1
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	616	-4	-0,6	2 921	45,3	3 530	54,7
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	700	27	4,1	1 607	51,2	1 529	48,8
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	735	13	1,8	628	49,3	646	50,7
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	758	38	5,3	409	51,1	391	48,9
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	686	-8	-1,2	156	45,6	186	54,4
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	755	-23	-2,9	153	48,0	166	52,0
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	782	20	2,7	40	54,1	34	45,9
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	1 028	199	24,0	22	64,7	12	35,3
MAISON 16	250 m ² et plus	2 412	1 369	131,3	13	72,2	5	27,8
TOTAL		516	39	8,2	48 924	62,6	29 218	37,4

Commentaires : les observations sur les logements sociaux sont moins aisées à factoriser que pour les logements appartenant au parc privé. Les plus petites surfaces et les plus grandes surfaces présentent majoritairement des « perdants », tendance que l'on retrouve aussi sur certaines catégories intermédiaires. Au final, seulement 5 catégories de locaux présentent une majorité de « gagnants » ce qui est logique dans ce premier scénario qui est moins favorable aux logements sociaux au niveau du calcul de la valeur locative.

-sous-groupe des appartements

Appartements du parc social	Libellé	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	171	-19	-10,0	1 075	33,8	2 110	66,2
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	256	15	6,4	2 418	57,8	1 768	42,2
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	262	18	7,2	3 658	59,1	2 528	40,9
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	363	-35	-8,7	3 581	37,5	5 961	62,5
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	398	-48	-10,8	4 666	31,6	10 086	68,4
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	445	-62	-12,3	8 017	38,0	13 092	62,0
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	467	-38	-7,5	8 453	39,7	12 829	60,3
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	482	-45	-8,5	12 958	39,0	20 288	61,0
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	555	-59	-7,7	27 757	39,0	43 339	61,0
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	608	-68	-10,1	29 206	34,8	54 703	65,2
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	666	-74	-10,0	20 376	34,2	39 219	65,8
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	745	-62	-7,6	14 674	33,6	29 050	66,4
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	809	-78	-8,8	4 355	29,6	10 341	70,4
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	904	-34	-3,6	2 743	38,2	4 432	61,8
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	1 098	143	15,0	2 663	70,3	1 127	29,7
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	1 182	201	20,5	1 969	68,2	920	31,8
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	1 432	331	30,1	194	72,1	75	27,9
APPART 18	200 m ² et plus	2 622	1 534	141,1	25	96,2	1	3,8
TOTAL		592	-52	-8,1	148 788	37,1	251 869	62,9

Commentaires : pour les appartements, les observations sont plus semblables à celles constatées dans le parc privé. Les catégories sont majoritairement « gagnantes ».

- pour les locaux professionnels

Sont ici présentés les résultats concernant les 3 sous-groupes de locaux professionnels les plus représentés en nombre de locaux.

✓ Pour le sous-groupe des magasins

Magasins	Libellé	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
MAG1	boutiques et magasins sur rue	1 651	342	26,1	66 886	67,9	31 565	32,1
MAG2	commerces sans accès direct sur rue	1 842	311	20,3	2 933	62,7	1 743	37,3
MAG3	magasin dans un ensemble commercial	6 670	3 538	112,9	5 350	94,5	313	5,5
MAG4	magasins de grande surface	13 639	-2 020	-12,9	1 850	42,0	2 551	58,0
MAG5	magasins de très grande surface	90 707	-30 805	-25,4	138	30,2	319	69,8
MAG6	stations-service	2 758	-181	-6,2	382	46,5	440	53,5
MAG7	marchés	4 243	-2 518	-37,2	306	38,4	490	61,6
TOTAL		2 742	260	10,5	77 845	67,5	37 421	32,5

Commentaires : le sous-groupe des magasins est majoritairement « perdant ». On constate une majorité de « perdants » pour les catégories MAG1, 2 et 3 alors que les grandes surfaces, les marchés et les stations services sont majoritairement « gagnantes ». Cette observation est conforme aux simulations RVLLP menées à l'été 2015.

✓ Pour le sous-groupe des bureaux

Bureaux	Libellé	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
BUR1	bureaux d'agencement ancien	2 975	70	2,4	41 508	61,5	25 966	38,5
BUR2	bureaux d'agencement récent	10 387	-1 767	-14,5	9 948	51,8	9 242	48,2
BUR3	bureaux avec aménagements spécifiques	3 809	672	21,4	1 969	71,4	788	28,6
TOTAL		4 591	-306	-6,2	53 425	59,7	35 996	40,3

Commentaires : le sous-groupe des bureaux voit ses 3 catégories de locaux majoritairement « perdants ».

✓ *Pour le sous-groupe des lieux de dépôt*

Lieux de dépôt	Libellé	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
DEP1	lieux de dépôt à ciel ouvert	11 368	7 375	184,7	1 002	65,5	528	34,5
DEP2	lieux de dépôt couverts	4 143	58	1,4	10 476	55,5	8 391	44,5
DEP3	parcs de stationnement à ciel ouvert	669	-51	-7,1	3 455	50,6	3 369	49,4
DEP4	parcs de stationnement couverts	950	132	16,1	7 105	26,3	19 937	73,7
DEP5	installations spécifiques de stockage	3 683	-712	-16,2	256	21,4	940	78,6
TOTAL		2 348	266	12,8	22 294	40,2	33 165	59,8

Commentaires : globalement ce sous-groupe est « gagnant » avec plus de locaux dont les cotisations moyennes baissent (59,8%) que de locaux dont les cotisations moyennes augmentent. Les DEP1 et DEP2 sont toutefois majoritairement « perdants » contrairement à toutes les autres catégories « gagnantes ».

SOUS-SECTION 2- Impacts *réels* du scénario 2 – hypothèse 2 présentés sur les 5 départements

Rappel : dans ce scénario, ce ne sont pas les mêmes paramètres qui sont appliqués pour les locaux du parc privé et pour ceux du parc social, qui ont chacun une sectorisation et une grille tarifaire distinctes.

A - Présentation des variations de cotisation

1 – présentation des variations de cotisations par sous-groupe

- présentation des variations par type de locaux

Nature du local	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Locaux d'habitation	5 159 619	94,1	2 897 407	2 823 627	-2,6	-73 780
- dont locaux du parc privé	4 637 070	84,5	2 598 077	2 662 719	2,5	64 642
- dont locaux du parc social	522 549	9,5	299 330	160 909	-46,2	-138 421
Locaux professionnels	302 286	5,5	986 079	1 059 932	7,5	73 853
Locaux industriels et au barème	23 202	0,4	262 991	88 723	-66,3	-174 268
Total	5 485 107	100,0	4 146 477	3 972 282	-4,2	-174 195

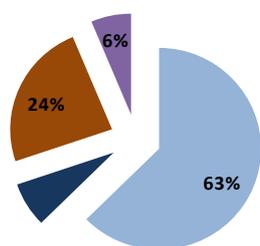
Commentaires : ce tableau global est un bon résumé de l'impact sur l'ensemble des autres locaux de la prise en compte pour les logements sociaux de valeurs locatives plus basses (liées à des tarifs plus bas). La baisse des bases des logements sociaux rend en effet moins favorable le rebasage des taux pour les locaux d'habitation du parc privé, pour les locaux professionnels et même pour les locaux industriels ou évalués au barème.

A titre d'illustration, dans ce scénario :

- les cotisations moyennes des locaux du parc privé augmentent en moyenne de +2,5% alors qu'elles baissaient de -0,8% dans le scénario 1 ;
- les cotisations moyennes des locaux professionnels augmentent plus dans ce scénario qu'en scénario 1 : +7,5% au lieu de +3,9% ;
- les cotisations moyennes des locaux industriels ou soumis au barème baissent moins dans ce scénario que dans le scénario 1 : - 66,3% au lieu de -67,4%.

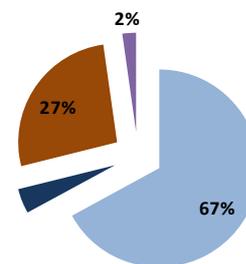
En revanche, dans ce scénario, les logements sociaux voient leurs cotisations moyennes baisser de -46,2% (au lieu de 5,9% en scénario 1).

Répartition des cotisations avant réforme par type de locaux



■ Locaux d'habitation du parc privé ■ Locaux d'habitation du parc social
■ Locaux professionnels ■ Locaux industriels et au barème

Répartition des cotisations après réforme par type de locaux



■ Locaux d'habitation du parc privé ■ Locaux d'habitation du parc social
■ Locaux professionnels ■ Locaux industriels et au barème

Commentaires : ce scénario impacte différemment les grands équilibres contributifs : les locaux d'habitation appartenant au parc privé et les locaux professionnels représentent désormais plus proportionnellement que ce qui était constaté en scénario 1.

- Pour l'ensemble des locaux d'habitation (parc privé et logements sociaux)

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Maisons	1 394 854	25,4	1 103 856	1 106 093	0,2	2 237
- dont maisons du parc privé	1 316 712	24,0	1 066 605	1 075 361	0,8	8 755
- dont maisons du parc social	78 142	1,4	37 250	30 732	-17,5	-6 518
Appartements	2 440 188	44,5	1 653 561	1 480 791	-10,5	-172 770
- dont appartements du parc privé	2 039 531	37,2	1 395 650	1 352 971	-3,1	-42 678
- dont appartements du parc social	400 657	7,3	257 912	127 820	-50,4	-130 092
Maisons exceptionnelles	1 072	0,0	701	814	16,1	113
Dépendances isolées	1 323 505	24,1	139 288	235 929	69,4	96 641
Total	5 159 619	94,1	2 897 407	2 823 627	-2,6	-73 780

Commentaires : en scénario 2, prises globalement, les maisons voient leurs cotisations moyennes augmenter de +0,2% alors que leurs cotisations baissaient de -1,6% en scénario 1. Cette tendance est directement liée à la baisse importante des cotisations moyennes des logements sociaux (-17,5%) qui corrélativement du fait du mécanisme de rebasage des taux va entraîner une augmentation des cotisations moyennes des locaux appartenant au parc privé (+0,8% au lieu d'une baisse moyenne de -2% en scénario 1).

S'agissant des appartements, on constate une baisse plus importante des cotisations moyennes (-10,1% au lieu de -6,7%), ce qui est également lié à la forte baisse dans ce scénario 2 des cotisations moyennes des appartements appartenant aux logements sociaux (-50,4% contre -8,1 %).

- Pour les locaux professionnels

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Magasins - MAG	115 266	2,1	286 029	326 754	14,2	40 726
Bureaux - BUR	89 421	1,6	437 901	425 050	-2,9	-12 850
Lieux de dépôt - DEP	55 459	1,0	115 472	135 006	16,9	19 533
Ateliers - ATE	20 278	0,4	50 836	54 149	6,5	3 313
Hôtels - HOT	9 551	0,2	32 419	38 740	19,5	6 322
Établissements de spectacle - SPE	4 271	0,1	18 917	20 843	10,2	1 926
Établissements d'enseignement - ENS	2 745	0,1	15 677	20 992	33,9	5 316
Cliniques - CLI	4 749	0,1	22 687	33 979	49,8	11 292
Établissements industriels (hors U) - IND	546	0,0	6 142	4 418	-28,1	-1 724
Total	302 286	5,5	986 079	1 059 932	7,5	73 853

Commentaires : le scénario 2 est globalement défavorable aux locaux professionnels. Le sous-groupe des magasins MAG passe à une augmentation moyenne de cotisation de + 14,2% (contre 10,5% en scénario 1, soit de +266€ d'augmentation moyenne à +353€).

Le sous-groupe des cliniques CLI passe d'une augmentation moyenne de 44,8% à 49,8%.

- Pour les locaux industriels et au barème

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Locaux industriels et au barème	23 202	0,4	262 991	88 723	-66,3	-174 268

Commentaires : l'effet d'aubaine est légèrement plus faible pour les locaux industriels et évalués au barème. Les locaux hors champ révisions (établissements industriels et locaux évalués par barème) sont largement favorisés par le rebasage des taux à due concurrence des rapports VL avant / VL après révision. Ainsi, ces locaux enregistrent une baisse de cotisation moyenne de 66,3 %, qui représente en montant une baisse moyenne de 7 511 €.

2 – présentation des variations de cotisations par catégorie de locaux

On retrouve les impacts du scénario 2 au niveau de toutes les catégories de locaux. Généralement ces impacts sont faibles en pourcentage, mais vont plutôt dans le sens d'une augmentation de la cotisation moyenne ce qui ne constitue pas un avantage de la réforme.

- Pour l'ensemble des locaux d'habitation (parc privé et logements sociaux confondus)
-sous-groupe des maisons

Ensemble des Maisons	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
MAISON 1	Inférieur à 50 m²	69 234	1,3	35 313	35 254	-0,2	-59
MAISON 2	50 m² à 64 m²	74 255	1,4	35 308	40 193	13,8	4 885
MAISON 3	65 m² à 74 m²	75 223	1,4	35 434	43 419	22,5	7 985
MAISON 4	75 m² à 84 m²	109 065	2,0	61 706	69 808	13,1	8 102
MAISON 5	85 m² à 89 m²	64 020	1,2	36 043	43 121	19,6	7 078
MAISON 6	90 m² à 94 m²	72 691	1,3	43 506	50 726	16,6	7 220
MAISON 7	95 m² à 99 m²	74 944	1,4	48 080	55 829	16,1	7 749
MAISON 8	100 m² à 109 m²	144 983	2,6	101 419	112 188	10,6	10 769
MAISON 9	110 m² à 119 m²	129 190	2,4	97 759	106 481	8,9	8 721
MAISON 10	120 m² à 129 m²	108 339	2,0	88 407	90 719	2,6	2 312
MAISON 11	130 m² à 139 m²	91 175	1,7	79 851	79 903	0,1	52
MAISON 12	140 m² à 149 m²	75 528	1,4	70 532	67 594	-4,2	-2 938
MAISON 13	150 m² à 174 m²	132 878	2,4	136 502	127 748	-6,4	-8 754
MAISON 14	175 m² à 199 m²	74 746	1,4	86 641	71 821	-17,1	-14 820
MAISON 15	200 m² à 249 m²	63 700	1,2	85 004	67 843	-20,2	-17 161
MAISON 16	250 m² et plus	34 883	0,6	62 350	43 445	-30,3	-18 904
TOTAL		1 394 854	25,4	1 103 856	1 106 093	0,2	2 237

Commentaires : les perdants sont légèrement plus nombreux en scénario 2 qu'en scénario 1.

-sous-groupe des appartements

Ensemble des Appartements	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
APPART 1	Inférieur à 15 m²	98 596	1,8	17 302	24 219	40,0	6 917
APPART 2	15 m² à 19 m²	119 682	2,2	33 981	38 870	14,4	4 889
APPART 3	20 m² à 24 m²	129 661	2,4	43 249	47 684	10,3	4 435
APPART 4	25 m² à 29 m²	151 835	2,8	60 167	60 853	1,1	686
APPART 5	30 m² à 34 m²	176 459	3,2	77 588	76 811	-1,0	-777
APPART 6	35 m² à 39 m²	159 586	2,9	76 445	73 450	-3,9	-2 994
APPART 7	40 m² à 44 m²	157 721	2,9	83 774	79 094	-5,6	-4 680
APPART 8	45 m² à 49 m²	166 357	3,0	97 538	86 067	-11,8	-11 471
APPART 9	50 m² à 59 m²	311 459	5,7	205 255	173 991	-15,2	-31 263
APPART 10	60 m² à 69 m²	292 788	5,3	222 046	179 247	-19,3	-42 799
APPART 11	70 m² à 79 m²	227 047	4,1	193 562	156 559	-19,1	-37 004
APPART 12	80 m² à 89 m²	162 183	3,0	154 245	121 815	-21,0	-32 430
APPART 13	90 m² à 99 m²	91 722	1,7	98 614	82 668	-16,2	-15 946
APPART 14	100 m² à 109 m²	58 105	1,1	68 387	59 678	-12,7	-8 709
APPART 15	110 m² à 119 m²	36 922	0,7	47 189	43 041	-8,8	-4 148
APPART 16	120 m² à 149 m²	55 069	1,0	80 718	78 337	-3,0	-2 381
APPART 17	150 m² à 199 m²	29 695	0,5	54 243	55 498	2,3	1 255
APPART 18	200 m² et plus	15 301	0,3	39 258	42 909	9,3	3 651
TOTAL		2 440 188	44,5	1 653 561	1 480 791	-10,5	-172 770

Commentaires : le scénario 2 impacte moins les appartements, au sens qu'on retrouve les mêmes catégories « perdantes » et « gagnantes » que dans le scénario 1.

- pour les logements du parc privé
- sous-groupe des maisons

Maisons du parc privé	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	63 895	1,4	33 428	33 777	1,0	349
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	63 532	1,4	31 064	36 726	18,2	5 661
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	62 151	1,3	30 063	39 003	29,7	8 939
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	93 704	2,0	54 589	63 955	17,2	9 366
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	55 671	1,2	32 131	39 874	24,1	7 743
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	65 000	1,4	39 820	47 619	19,6	7 800
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	69 785	1,5	45 236	53 463	18,2	8 227
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	138 532	3,0	97 421	108 868	11,8	11 447
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	126 054	2,7	95 650	104 724	9,5	9 074
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	107 065	2,3	87 488	89 982	2,9	2 495
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	90 375	2,0	79 276	79 454	0,2	178
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	75 186	1,6	70 295	67 399	-4,1	-2 896
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	132 559	2,9	136 254	127 540	-6,4	-8 715
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	74 672	1,6	86 585	71 770	-17,1	-14 814
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	63 666	1,4	84 976	67 807	-20,2	-17 169
MAISON 16	250 m ² et plus	34 865	0,8	62 331	43 399	-30,4	-18 932
TOTAL		1 316 712	28,4	1 066 605	1 075 361	0,8	8 755

Commentaires : les mêmes constats peuvent être faits que ceux réalisés pour l'ensemble des maisons (locaux du parc privé + logements sociaux).

-sous-groupe des appartements

Appartements du parc privé	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	95 411	2,1	16 696	23 748	42,2	7 052
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	115 496	2,5	32 972	38 167	15,8	5 195
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	123 475	2,7	41 735	46 792	12,1	5 058
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	142 293	3,1	56 372	59 213	5,0	2 841
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	161 707	3,5	71 008	73 850	4,0	2 842
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	138 477	3,0	65 741	69 316	5,4	3 575
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	136 439	2,9	73 029	74 228	1,6	1 199
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	133 111	2,9	80 012	77 610	-3,0	-2 403
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	240 363	5,2	162 525	152 972	-5,9	-9 553
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	208 879	4,5	165 272	150 753	-8,8	-14 520
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	167 452	3,6	149 456	133 479	-10,7	-15 977
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	118 459	2,6	118 964	103 304	-13,2	-15 660
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	77 026	1,7	85 576	76 250	-10,9	-9 326
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	50 930	1,1	61 661	56 382	-8,6	-5 280
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	33 132	0,7	43 569	41 570	-4,6	-1 999
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	52 180	1,1	77 884	77 089	-1,0	-795
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	29 426	0,6	53 946	55 379	2,7	1 433
APPART 18	200 m ² et plus	15 275	0,3	39 230	42 869	9,3	3 639
TOTAL		2 039 531	44,0	1 395 650	1 352 971	-3,1	-42 678

Commentaires : les mêmes constats peuvent être faits que ceux réalisés sur l'ensemble des appartements (locaux du parc privé + logements sociaux).

- pour les logements sociaux
- sous-groupe des maisons

Maisons du parc social	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	5 339	1,0	1 885	1 477	-21,6	-408
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	10 723	2,1	4 244	3 467	-18,3	-776
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	13 072	2,5	5 371	4 416	-17,8	-955
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	15 361	2,9	7 118	5 854	-17,8	-1 264
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	8 349	1,6	3 912	3 247	-17,0	-665
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	7 691	1,5	3 686	3 107	-15,7	-580
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	5 159	1,0	2 844	2 366	-16,8	-478
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	6 451	1,2	3 998	3 320	-17,0	-679
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	3 136	0,6	2 109	1 757	-16,7	-353
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	1 274	0,2	920	737	-19,9	-183
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	800	0,2	575	449	-22,0	-126
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	342	0,1	238	195	-17,8	-42
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	319	0,1	248	208	-16,0	-40
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	74	0,0	56	51	-9,5	-5
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	34	0,0	28	36	26,2	7
MAISON 16	250 m ² et plus	18	0,0	19	46	146,3	27
TOTAL		78 142	15,0	37 250	30 732	-17,5	-6 518

Commentaires : assez logiquement, dans le scénario 2 et contrairement à ce qui été constaté en scénario 1, on observe une majorité de gagnants pour les maisons de caractère social. En outre, les mêmes anomalies déclaratives se retrouvent par rapport à l'hypothèse 1 sur certaines catégories faiblement représentées (par exemple MAISON 16).

-sous-groupe des appartements

Appartements du parc social	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	3 185	0,6	606	471	-22,3	-135
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	4 186	0,8	1 009	702	-30,4	-306
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	6 186	1,2	1 514	892	-41,1	-622
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	9 542	1,8	3 795	1 640	-56,8	-2 155
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	14 752	2,8	6 581	2 961	-55,0	-3 619
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	21 109	4,0	10 703	4 134	-61,4	-6 569
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	21 282	4,1	10 746	4 866	-54,7	-5 880
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	33 246	6,4	17 526	8 458	-51,7	-9 068
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	71 096	13,6	42 730	21 019	-50,8	-21 710
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	83 909	16,1	56 774	28 494	-49,8	-28 280
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	59 595	11,4	44 106	23 079	-47,7	-21 027
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	43 724	8,4	35 280	18 511	-47,5	-16 770
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	14 696	2,8	13 037	6 418	-50,8	-6 620
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	7 175	1,4	6 726	3 297	-51,0	-3 429
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	3 790	0,7	3 621	1 471	-59,4	-2 149
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	2 889	0,6	2 834	1 248	-56,0	-1 586
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	269	0,1	296	118	-60,0	-178
APPART 18	200 m ² et plus	26	0,0	28	40	40,3	11
TOTAL		400 657	76,7	257 912	127 820	-50,4	-130 092

Commentaires : les appartements sont systématiquement gagnants dans ce scénario.

- pour les locaux professionnels

Sont ici présentés les résultats concernant les 3 sous-groupes de locaux professionnels les plus représentés en nombre de locaux.

✓ Pour le sous-groupe des magasins

Magasins	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
MAG1	boutiques et magasins sur rue	98 451	1,8	128 888	167 819	30,2	38 931
MAG2	commerces sans accès direct sur rue	4 676	0,1	7 156	8 881	24,1	1 725
MAG3	magasin dans un ensemble commercial	5 663	0,1	17 739	39 241	121,2	21 502
MAG4	magasins de grande surface	4 401	0,1	68 916	62 004	-10,0	-6 913
MAG5	magasins de très grande surface	457	0,0	55 531	42 975	-22,6	-12 556
MAG6	stations-service	822	0,0	2 416	2 349	-2,8	-67
MAG7	marchés	796	0,0	5 382	3 485	-35,3	-1 897
TOTAL		115 266	2,1	286 029	326 754	14,2	40 726

Commentaires : les grands équilibres ne sont pas changés en scénario 2 : les magasins de centre ville et des centres commerciaux sont toujours « perdants » tandis que les grandes surfaces sont « gagnantes ».

Toutefois, évolutions de cotisations sont plus marquées dans ce scénario que dans le scénario 1 :

- les magasins de centre ville sur rue (MAG1) accusent une augmentation de +30,2% contre 26,1% en scénario 1 ;
- les magasins de centre ville sur cour (MAG2) accusent une augmentation de +24,1% contre 20,3% en scénario 1 ;
- les magasins dans les centres commerciaux (MAG3) accusent une augmentation de + 121,2% contre 112,9 % en scénario 1.

✓ Pour le sous-groupe des bureaux

Bureaux	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
BUR1	bureaux d'agencement ancien	67 474	1,2	196 015	207 617	5,9	11 602
BUR2	bureaux d'agencement récent	19 190	0,4	233 236	206 547	-11,4	-26 689
BUR3	bureaux avec aménagements spécifiques	2 757	0,1	8 649	10 887	25,9	2 237
TOTAL		89 421	1,6	437 901	425 050	-2,9	-12 850

Commentaires : les augmentations de cotisation sont plus marquées en scénario 2 qu'en scénario 1. Ainsi, les locaux anciens passent d'une augmentation de +5,9% contre +2,4%, et les bureaux récents d'une baisse de -11,4% contre -14%.

✓ Pour le sous-groupe des lieux de dépôt

Lieux de dépôt	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
DEP1	lieux de dépôt à ciel ouvert	1 530	0,0	6 109	18 103	196,3	11 994
DEP2	lieux de dépôt couverts	18 867	0,3	77 063	81 032	5,2	3 969
DEP3	parcs de stationnement à ciel ouvert	6 824	0,1	4 912	4 734	-3,6	-179
DEP4	parcs de stationnement couverts	27 042	0,5	22 132	26 568	20,0	4 436
DEP5	installations spécifiques de stockage	1 196	0,0	5 256	4 569	-13,1	-687
TOTAL		55 459	1,0	115 472	135 006	16,9	19 533

Commentaires : comme pour les autres sous-groupes de locaux professionnels, les catégories du sous-groupe des lieux de dépôt DEP voient les augmentations ou leurs baisses moyennes de cotisation plus accentuées en scénario 2 qu'en scénario 1. Les lieux de dépôt à ciel ouvert voient ainsi leurs cotisations moyennes augmenter de 196,3% (+ 184,7% en scénario 1).

B - Présentation de la répartition des gagnants et perdants

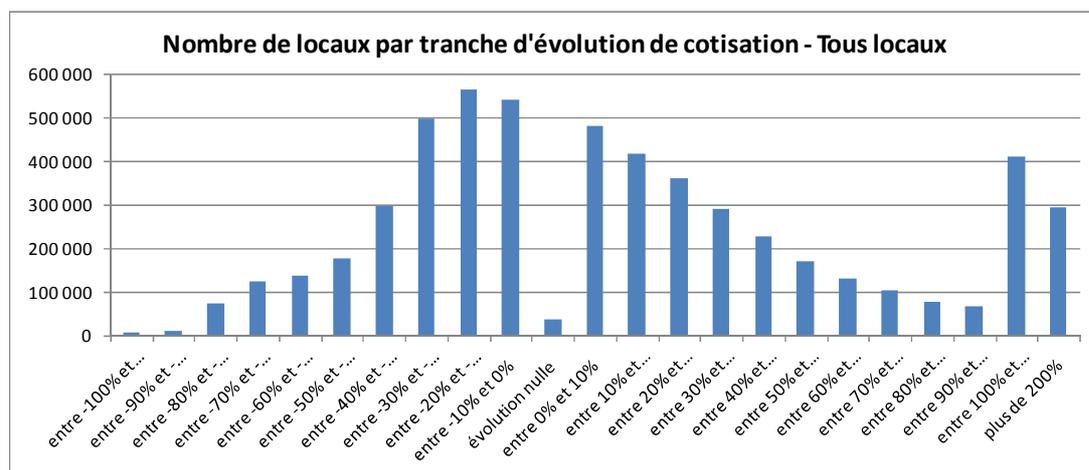
1 – présentation de la répartition entre gagnants et perdants par sous-groupe

- présentation des variations par type de locaux

Nature du local	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
Locaux d'habitation	547	-14	-2,5	2 873 691	55,7	2 285 928	44,3
- dont locaux du parc privé	574	14	2,5	2 836 173	61,2	1 800 897	38,8
- dont locaux du parc social	308	-265	-46,2	37 518	7,2	485 031	92,8
Locaux professionnels	3 506	244	7,5	184 540	61,0	117 746	39,0
Locaux industriels et au barème	3 824	-7511	-66,3	1 479	6,4	21 723	93,6
Total	724	-32	-4,2	3 059 710	55,8	2 425 397	44,2

Commentaires : globalement, en scénario 2 la part des « gagnants » est plus importante qu'en scénario 1 (44,3% de gagnants contre 43,8 % en scénario 1). Mais ce phénomène profite surtout aux logements sociaux qui présentent désormais 92,8% de gagnants (contre 58,2% de gagnants en scénario 1).

Présentation par tranche de variations de cotisation (tous locaux confondus) :



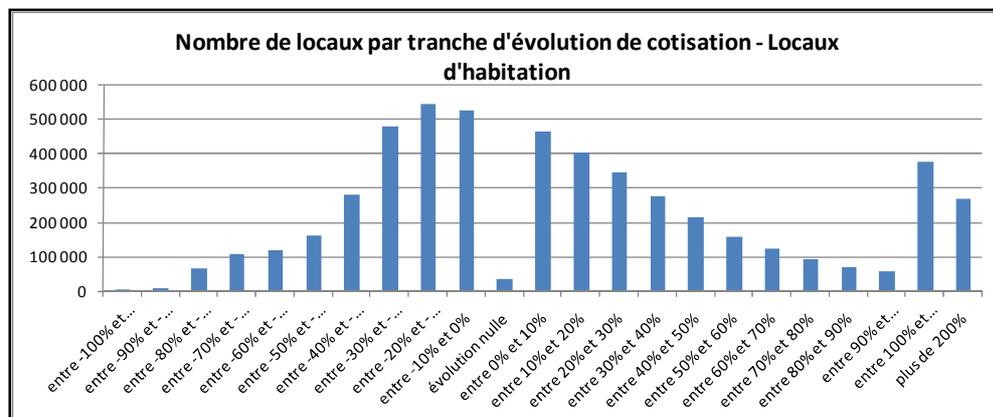
Commentaires : la répartition par tranche d'évolution n'est pas différente entre le scénario 1 et le scénario 2.

- pour les locaux d'habitation

Sous groupe	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
Maisons	793	2	0,2	796 505	57,1	598 349	42,9
- dont maisons du parc privé	817	7	0,8	778 987	59,2	537 725	40,8
- dont maisons du parc social	393	-83	-17,5	17 518	22,4	60 624	77,6
Appartements	607	-71	-10,4	987 693	40,5	1 452 495	59,5
- dont appartements du parc privé	663	-21	-3,1	971 596	47,6	1 067 935	52,4
- dont appartements du parc social	319	-325	-50,4	16 097	4,0	384 560	96,0
Maisons exceptionnelles	760	105	16,1	685	63,9	387	36,1
Dépendances isolées	178	73	69,4	1 088 808	82,3	234 697	17,7
Total	547	-14	-2,5	2 873 691	55,7	2 285 928	44,3

Commentaires : Les types de locaux gagnants sont de manière très marquée parmi les logements sociaux, qu'il s'agisse des appartements (96% de gagnants) ou des maisons (77,6% de gagnants).

Présentation par tranche de variations de cotisation (locaux d'habitation) :



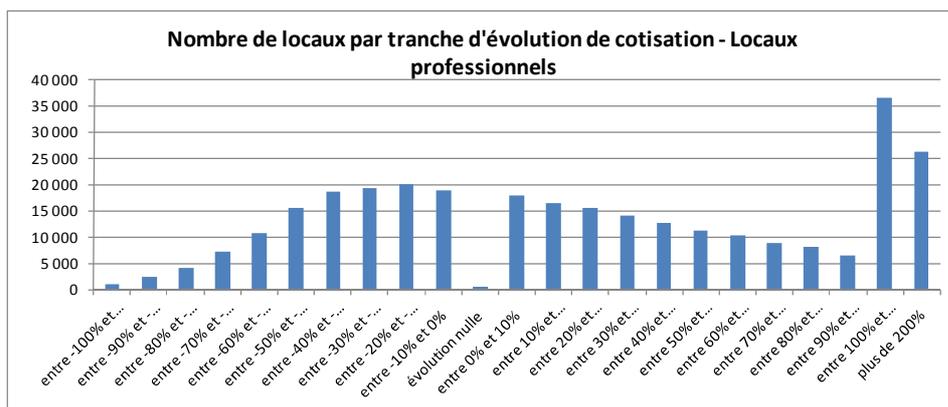
Commentaires : la répartition par tranche d'évolution n'est pas très différente entre le scénario 1 et le scénario 2.

- pour les locaux professionnels

Sous groupe	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
Magasins - MAG	2 835	353	14,2	80 070	69,5	35 196	30,5
Bureaux - BUR	4 753	-144	-2,9	55 524	62,1	33 897	37,9
Lieux de dépôt - DEP	2 434	352	16,9	23 658	42,7	31 801	57,3
Ateliers - ATE	2 670	163	6,5	10 269	50,6	10 009	49,4
Hôtels - HOT	4 056	662	19,5	7 127	74,6	2 424	25,4
Établissements de spectacle - SPE	4 880	451	10,2	2 552	59,8	1 719	40,2
Établissements d'enseignement - ENS	7 647	1 936	33,9	1 481	54,0	1 264	46,0
Cliniques - CLI	7 155	2 378	49,8	3 690	77,7	1 059	22,3
Établissements industriels (hors U) - IND	8 092	-3 157	-28,1	169	31,0	377	69,0
Total	3 506	244	7,5	184 540	61,0	117 746	39,0

Commentaires : le scénario 2 a un impact sur le pourcentage des locaux gagnants et perdants de tous les sous-groupes de locaux professionnels. Cet impact est toutefois faible, et ne porte que sur quelques points de variation. A titre d'illustration, le sous-groupe pour lequel le pourcentage de locaux perdant est le plus important (CLI) passe de 76% de perdants à 77,7% de perdants.

Présentation par tranche de variations de cotisation (locaux professionnels) :



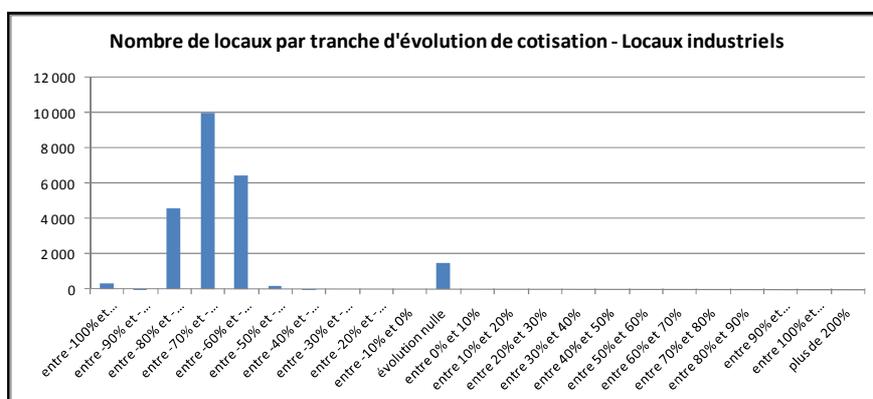
Commentaires : globalement, la répartition par tranche d'évolution entre le scénario 1 et le scénario 2 est sensiblement identique.

- pour les locaux industriels et au barème

Sous groupe	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
Locaux industriels et au barème	3 824	-7 511	-66,3	1 479	6,4	21 723	93,6

Commentaires : les 1 479 locaux qui enregistrent une hausse de cotisation correspondent tous à une variation de cotisation nulle (cotisation avant révision = cotisation après révision), cf. graphique ci-dessous par tranche de variation de cotisation.

Présentation par tranche de variations de cotisation (locaux industriels et évalués par barème) :



Commentaires : une très large proportion de locaux industriels et évalués par barème voit la cotisation moyenne diminuer (93,6 %), du fait du rebasage des taux tout comme en scénario 1.

2 – présentation de la répartition entre gagnants et perdants par catégorie de locaux

- pour l'ensemble des locaux d'habitation (parc privé et logements sociaux)
-sous-groupe des maisons

Ensemble des Maisons	Libellé	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	509	-1	-0,2	48 509	70,1	20 725	29,9
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	541	66	13,8	56 278	75,8	17 977	24,2
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	577	106	22,5	58 032	77,1	17 191	22,9
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	640	74	13,1	79 802	73,2	29 263	26,8
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	674	111	19,6	47 722	74,5	16 298	25,5
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	698	99	16,6	53 571	73,7	19 120	26,3
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	745	103	16,1	55 399	73,9	19 545	26,1
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	774	74	10,6	95 960	66,2	49 023	33,8
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	824	68	8,9	81 406	63,0	47 784	37,0
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	837	21	2,6	56 213	51,9	52 126	48,1
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	876	1	0,1	44 922	49,3	46 253	50,7
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	895	-39	-4,2	31 483	41,7	44 045	58,3
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	961	-66	-6,4	52 232	39,3	80 646	60,7
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	961	-198	-17,1	18 002	24,1	56 744	75,9
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	1 065	-269	-20,2	13 040	20,5	50 660	79,5
MAISON 16	250 m ² et plus	1 245	-542	-30,3	3 934	11,3	30 949	88,7
TOTAL		793	2	0,2	796 505	57,1	598 349	42,9

Commentaires : tout comme en scénario 1, les maisons de petite surface présentent plus de « perdants » que de « gagnants ». Les grands « gagnants » sont les maisons de plus de 250 m² (88,7% de gagnants).

-sous-groupe des appartements

Ensemble des Appartements	Libellé	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	246	70	40,0	80 324	81,5	18 272	18,5
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	325	41	14,4	81 455	68,1	38 227	31,9
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	368	34	10,3	82 770	63,8	46 891	36,2
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	401	5	1,1	82 521	54,3	69 314	45,7
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	435	-4	-1,0	91 882	52,1	84 577	47,9
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	460	-19	-3,9	81 824	51,3	77 762	48,7
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	501	-30	-5,6	72 547	46,0	85 174	54,0
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	517	-69	-11,8	60 460	36,3	105 897	63,7
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	559	-100	-15,2	98 287	31,6	213 172	68,4
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	612	-146	-19,3	73 724	25,2	219 064	74,8
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	690	-163	-19,1	51 338	22,6	175 709	77,4
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	751	-200	-21,0	32 048	19,8	130 135	80,2
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	901	-174	-16,2	20 636	22,5	71 086	77,5
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	1 027	-150	-12,7	15 864	27,3	42 241	72,7
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	1 166	-112	-8,8	12 974	35,1	23 948	64,9
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	1 423	-43	-2,9	24 453	44,4	30 616	55,6
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	1 869	42	2,3	15 360	51,7	14 335	48,3
APPART 18	200 m ² et plus	2 804	239	9,3	9 226	60,3	6 075	39,7
TOTAL		607	-71	-10,4	987 693	40,5	1 452 495	59,5

Commentaires : comme en scénario 1, les plus petites surfaces et les très grandes surfaces sont « perdantes » en majorité.

- pour les logements du parc privé
- sous-groupe des maisons

Maisons du parc privé	Libellé	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	529	5	1,0	47 132	73,8	16 763	26,2
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	578	89	18,2	54 090	85,1	9 442	14,9
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	628	144	29,7	54 879	88,3	7 272	11,7
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	683	100	17,2	76 254	81,4	17 450	18,6
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	716	139	24,1	45 829	82,3	9 842	17,7
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	733	120	19,6	51 774	79,7	13 226	20,3
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	766	118	18,2	54 262	77,8	15 523	22,2
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	786	83	11,8	94 766	68,4	43 766	31,6
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	831	72	9,5	80 811	64,1	45 243	35,9
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	840	23	2,9	55 958	52,3	51 107	47,7
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	879	2	0,2	44 795	49,6	45 580	50,4
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	896	-39	-4,1	31 391	41,8	43 795	58,2
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	962	-66	-6,4	52 141	39,3	80 418	60,7
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	961	-198	-17,1	17 969	24,1	56 703	75,9
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	1 065	-270	-20,2	13 019	20,4	50 647	79,6
MAISON 16	250 m ² et plus	1 245	-543	-30,4	3 917	11,2	30 948	88,8
TOTAL		817	7	0,8	778 987	59,2	537 725	40,8

Commentaires : les observations sont identiques à celles faites sur l'ensemble des maisons (parc privé + parc social), sachant que le scénario 2 ne bouleverse pas fondamentalement les constats faits en scénario 1.

-sous-groupe des appartements

Appartements du parc privé	Libellé	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	249	74	42,2	79 543	83,4	15 868	16,6
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	330	45	15,8	80 293	69,5	35 203	30,5
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	379	41	12,1	81 498	66,0	41 977	34,0
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	416	20	5,0	82 221	57,8	60 072	42,2
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	457	18	4,0	91 610	56,7	70 097	43,3
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	501	26	5,4	81 566	58,9	56 911	41,1
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	544	9	1,6	72 114	52,9	64 325	47,1
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	583	-18	-3,0	59 627	44,8	73 484	55,2
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	636	-40	-5,9	96 427	40,1	143 936	59,9
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	722	-70	-8,8	71 406	34,2	137 473	65,8
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	797	-95	-10,7	49 678	29,7	117 774	70,3
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	872	-132	-13,2	28 326	23,9	90 133	76,1
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	990	-121	-10,9	19 962	25,9	57 064	74,1
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	1 107	-104	-8,6	15 557	30,5	35 373	69,5
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	1 255	-60	-4,6	12 889	38,9	20 243	61,1
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	1 477	-15	-1,0	24 327	46,6	27 853	53,4
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	1 882	49	2,7	15 340	52,1	14 086	47,9
APPART 18	200 m ² et plus	2 806	238	9,3	9 212	60,3	6 063	39,7
TOTAL		663	-21	-3,1	971 596	47,6	1 067 935	52,4

Commentaires : les observations sont identiques à celles faites sur l'ensemble des appartements (parc privé + parc social) sachant que le scénario 2 ne bouleverse pas fondamentalement les constats faits en scénario 1.

- pour les logements sociaux
- sous-groupe des maisons

Maisons du parc social	Libellé	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	277	-76	-21,6	1 377	25,8	3 962	74,2
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	323	-72	-18,3	2 188	20,4	8 535	79,6
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	338	-73	-17,8	3 153	24,1	9 919	75,9
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	381	-82	-17,8	3 548	23,1	11 813	76,9
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	389	-80	-17,0	1 893	22,7	6 456	77,3
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	404	-75	-15,7	1 797	23,4	5 894	76,6
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	459	-93	-16,8	1 137	22,0	4 022	78,0
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	515	-105	-17,0	1 194	18,5	5 257	81,5
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	560	-112	-16,7	595	19,0	2 541	81,0
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	579	-143	-19,9	255	20,0	1 019	80,0
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	561	-158	-22,0	127	15,9	673	84,1
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	571	-124	-17,8	92	26,9	250	73,1
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	653	-124	-16,0	91	28,5	228	71,5
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	689	-73	-9,5	33	44,6	41	55,4
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	1 047	218	26,2	21	61,8	13	38,2
MAISON 16	250 m ² et plus	2 568	1 526	146,3	17	94,4	1	5,6
TOTAL		393	-83	-17,5	17 518	22,4	60 624	77,6

Commentaires : sans surprise, les maisons du parc social sont majoritairement gagnantes dans le scénario 2. Le caractère « perdant » des maisons de très grande surface provient d'erreurs manifestes de déclaration de loyer, qui induisent des tarifs manifestement erronés sur certaines catégories au sein de la grille tarifaire dédiée aux logements du parc social. En effet, le scénario 2 devrait être systématiquement plus favorable aux locaux que le scénario 1 ce qui n'est pas le cas sur le panel des 5 départements.

-sous-groupe des appartements

Appartements du parc social	Libellé	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	148	-42	-22,3	781	24,5	2 404	75,5
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	168	-73	-30,4	1 162	27,8	3 024	72,2
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	144	-101	-41,1	1 272	20,6	4 914	79,4
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	172	-226	-56,8	300	3,1	9 242	96,9
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	201	-245	-55,0	272	1,8	14 480	98,2
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	196	-311	-61,4	258	1,2	20 851	98,8
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	229	-276	-54,7	433	2,0	20 849	98,0
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	254	-273	-51,7	833	2,5	32 413	97,5
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	296	-305	-50,8	1 860	2,6	69 236	97,4
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	340	-337	-49,8	2 318	2,8	81 591	97,2
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	387	-353	-47,7	1 660	2,8	57 935	97,2
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	423	-384	-47,5	3 722	8,5	40 002	91,5
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	437	-450	-50,8	674	4,6	14 022	95,4
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	459	-478	-51,0	307	4,3	6 868	95,7
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	388	-567	-59,4	85	2,2	3 705	97,8
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	432	-549	-56,0	126	4,4	2 763	95,6
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	440	-661	-60,0	20	7,4	249	92,6
APPART 18	200 m ² et plus	1 527	439	40,3	14	53,8	12	46,2
TOTAL		319	-325	-50,4	16 097	4,0	384 560	96,0

Commentaires : sans surprise, les appartements du parc social – déjà majoritairement gagnants dans le scénario 1 - restent gagnants dans le scénario 2. La tendance est encore plus forte que dans le premier scénario puisque pour 14 catégories sur 18 la proportion de perdants est inférieure à 10%.

- pour les locaux professionnels

Sont ici présentés les résultats concernant les 3 sous-groupes de locaux professionnels les plus représentés en nombre de locaux.

- ✓ Pour le sous-groupe des magasins

Magasins	Libellé	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistrée une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistrée une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistrée une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistrée une baisse
MAG1	boutiques et magasins sur rue	1 705	395	30,2	68 931	70,0	29 520	30,0
MAG2	commerces sans accès direct sur rue	1 899	369	24,1	3 003	64,2	1 673	35,8
MAG3	magasin dans un ensemble commercial	6 929	3 797	121,2	5 376	94,9	287	5,1
MAG4	magasins de grande surface	14 089	-1 571	-10,0	1 915	43,5	2 486	56,5
MAG5	magasins de très grande surface	94 038	-27 474	-22,6	148	32,4	309	67,6
MAG6	stations-service	2 857	-81	-2,8	389	47,3	433	52,7
MAG7	marchés	4 378	-2 384	-35,3	308	38,7	488	61,3
TOTAL		2 835	353	14,2	80 070	69,5	35 196	30,5

Commentaires : le sous-groupe des magasins MAG est globalement perdant (comme en scénario 1), mais de manière plus marquée. Par exemple, les MAG1 passent de 67,9% (en scénario 1) à 70 % de perdants, les MAG4 passent de 42% (en scénario 1) à 43,5% de perdants et les MAG5 passent de 30,2% (en scénario 1) à 32,4% de perdants.

✓ Pour le sous-groupe des bureaux

Bureaux	Libellé	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistrée une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistrée une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistrée une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistrée une baisse
BUR1	bureaux d'agencement ancien	3 077	172	5,9	43 121	63,9	24 353	36,1
BUR2	bureaux d'agencement récent	10 763	-1 391	-11,4	10 365	54,0	8 825	46,0
BUR3	bureaux avec aménagements spécifiques	3 949	811	25,9	2 038	73,9	719	26,1
TOTAL		4 753	-144	-2,9	55 524	62,1	33 897	37,9

Commentaires : les bureaux sont aussi toujours majoritairement perdants. Et comme pour les magasins la proportion de perdants est plus importante en scénario 2 : les bureaux anciens passent de 61,5% de perdants en scénario 1 à 63,9% et les bureaux récents passent de 51,8% de perdants en scénario 1 à 54%.

✓ Pour le sous-groupe des lieux de dépôt

Lieux de dépôt	Libellé	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistrée une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistrée une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistrée une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistrée une baisse
DEP1	lieux de dépôt à ciel ouvert	11 832	7 839	196,3	1 012	66,1	518	33,9
DEP2	lieux de dépôt couverts	4 295	210	5,2	10 820	57,3	8 047	42,7
DEP3	parcs de stationnement à ciel ouvert	694	-26	-3,6	3 492	51,2	3 332	48,8
DEP4	parcs de stationnement couverts	982	164	20,0	8 066	29,8	18 976	70,2
DEP5	installations spécifiques de stockage	3 820	-574	-13,1	268	22,4	928	77,6
TOTAL		2 434	352	16,9	23 658	42,7	31 801	57,3

Commentaires : les catégories les plus perdantes sont toujours les DEP1 et les DEP2 de manière plus marquée en scénario 2 qu'en scénario 1 ; les DEP 1 passent de 65,5% de perdants à 66,1 % et les DEP2 passent de 55,5% de perdants à 57,3%.

SYNTHESE DES RESULTATS «REELS» AGREGES DES 5 DEPARTEMENTS

Dans les deux scénarii (scénario 1 = mêmes paramètres utilisés pour le calcul des valeurs locatives des locaux appartenant au parc privé et pour le calcul des valeurs locatives des logements sociaux, et scénario 2 = paramètres distincts utilisés pour calculer les valeurs locatives des logements sociaux), le rebasage des taux sans neutralisation des bases des locaux industriels ou évalués par barème (**HYPOTHESE 2**) a été appliqué.

Les résultats montrent que :

-quel que soit le scénario (1 ou 2) : les locaux d'habitation voient globalement leurs cotisations baisser, et non plus augmenter comme c'était le cas en hypothèse 1 (avec des taux d'imposition 2015 inchangés) : les cotisations des locaux d'habitation baissent globalement de -1,3% en scénario 1 et de -2,6 % en scénario 2.

S'agissant des locaux professionnels, ceux-ci voient leur cotisation moyenne augmenter – ce qui confirme la tendance déjà observée en hypothèse 1- de manière plus ou moins marquée (+3,9% en scénario 1 et + 7,5% en scénario 2). Les grands bénéficiaires de la réforme sont les locaux non concernés par les révisions des valeurs locatives : les locaux industriels ou évalués au barème voient ainsi leurs cotisations moyennes baisser de 67,4% en scénario 1 et de 66,3% en scénario 2.

-en scénario 2 : les logements sociaux bénéficient d'une baisse de cotisation plus importante (-46,2%) qu'en scénario 1 (-5,9%), compte tenu des modalités plus favorables de calcul de leur valeur locative (voir chapitre 1 du Titre 2). De ce fait, les locaux appartenant au parc privé accusent une augmentation des cotisations moyennes de 2,5% en scénario 2 (alors qu'ils observaient une baisse des cotisations moyennes de 0,8% en scénario 1), par rééquilibrage.

-les logements sociaux qui bénéficient le plus des modalités de calcul différenciées du scénario 2 sont les appartements qui passent d'une baisse moyenne de -8,1% (en scénario 1) à une baisse moyenne de -50,4%.

SOUS-SECTION 3- Impacts réels sur les 5 départements – SYNTHESE de la déclinaison des scénarii 1 et 2 en HYPOTHESE 2

Cette sous-section 3 expose une synthèse des résultats observés pour chaque département.

En substance, les grandes tendances observées globalement sur les 5 départements sont confirmées au niveau de chaque département d'expérimentation :

- le rebasage des taux quel que soit le scénario est favorable à tous les locaux puisqu'il permet de réduire considérablement les augmentations de cotisations moyennes, voire de déclencher des baisses de cotisation ;
- le rebasage des taux d'imposition crée un effet d'aubaine pour les locaux industriels évalués en méthode comptable ou évalués au barème.

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME – principales observations

1-Résultats du scénario 1 – hypothèse 2 : les locaux professionnels voient leurs cotisations moyennes augmenter et les locaux d'habitation voient leurs cotisations moyennes baisser.

- **Tableau de synthèse des « gagnants » et des « perdants » tous locaux confondus**

Nature du local	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
Locaux d'habitation	637	-53	-7,7	263 720	53,2	232 161	46,8
- dont locaux du parc privé	639	-53	-7,7	254 436	53,9	217 587	46,1
- dont locaux du parc social	589	-54	-8,4	9 284	38,9	14 574	61,1
Locaux professionnels	2 563	912	55,3	22 939	79,1	6 076	20,9
Locaux industriels et au barème	2 196	-3883	-63,9	405	14,9	2 313	85,1
Total	751	-20	-2,6	287 064	54,4	240 550	45,6

Parmi les locaux d'habitation, les maisons sont gagnantes avec des baisses moyennes de cotisation de -7,5%, et les appartements sont gagnants avec des baisses moyennes de cotisation de -13%.

- **Tableau de synthèse des « gagnants » et des « perdants » pour les sous-groupes de locaux professionnels**

Sous groupe	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
Magasins - MAG	2 699	822	43,8	8 587	78,0	2 425	22,0
Bureaux - BUR	2 398	900	60,1	4 245	78,7	1 147	21,3
Lieux de dépôt - DEP	2 195	823	60,0	3 622	72,7	1 357	27,3
Ateliers - ATE	2 413	955	65,5	2 633	78,9	704	21,1
Hôtels - HOT	2 587	1 165	82,0	1 970	92,6	158	7,4
Établissements de spectacle - SPE	3 909	1 545	65,3	542	76,7	165	23,3
Établissements d'enseignement - ENS	5 836	1 861	46,8	52	51,5	49	48,5
Cliniques - CLI	2 761	1 197	76,5	1 253	96,6	44	3,4
Établissements industriels (hors U) - IND	4 546	-429	-8,6	35	56,5	27	43,5
Total	2 563	912	55,3	22 939	79,1	6 076	20,9

Grace au rebasage des taux, les MAG voient leurs cotisations moyennes augmenter de +43,8% contre 289,8% en hypothèse 1 (i-e avec taux d'imposition 2015 inchangés), les CLI voient leurs cotisations moyennes augmenter de + 76,5% contre 377,3% en hypothèse 1 (taux d'imposition 2015 inchangés), et les BUR voient leurs cotisations moyennes augmenter de 60% contre 334,4% en hypothèse 1 (taux d'imposition 2015 inchangés).

Zoom sur la catégorie des MAG :

Magasins	Libellé	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
MAG1	boutiques et magasins sur rue	1 814	712	64,6	6 757	79,7	1 724	20,3
MAG2	commerces sans accès direct sur rue	1 729	670	63,2	246	65,3	131	34,7
MAG3	magasin dans un ensemble commercial	3 222	1 865	137,5	732	95,7	33	4,3
MAG4	magasins de grande surface	10 925	2 191	25,1	431	71,5	172	28,5
MAG5	magasins de très grande surface	55 057	-886	-1,6	38	50,7	37	49,3
MAG6	stations-service	2 544	590	30,2	110	68,3	51	31,7
MAG7	marchés	176	-28	-13,6	273	49,6	277	50,4
TOTAL		2 699	822	43,8	8 587	78,0	2 425	22,0

2-Résultats du scénario 2 – hypothèse 2 : les locaux professionnels voient leurs cotisations moyennes augmenter et les locaux d'habitation voient leurs cotisations moyennes baisser.

- **Tableau de synthèse des « gagnants » et des « perdants » tous locaux confondus**

Nature du local	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
Locaux d'habitation	634	-56	-8,1	263 038	53,0	232 843	47,0
- dont locaux du parc privé	647	-45	-6,6	261 227	55,3	210 796	44,7
- dont locaux du parc social	378	-264	-41,1	1 811	7,6	22 047	92,4
Locaux professionnels	2 607	957	58,0	23 200	80,0	5 815	20,0
Locaux industriels et au barème	2 242	-3837	-63,1	405	14,9	2 313	85,1
Total	751	-20	-2,6	286 643	54,3	240 971	45,7

Le fait de modifier les modalités de calcul des valeurs locatives des logements sociaux dans ce scénario impacte sensiblement les évolutions de cotisation des logements sociaux, et par ricochet les autres catégories de locaux, notamment les locaux d'habitation du parc privé.

Ainsi, les cotisations des maisons du parc privé passent d'une baisse de -13,1% en scénario 1 à une baisse des cotisations moyennes de -12,3 % en scénario 2, et les appartements du parc privé passent d'une baisse des cotisations moyennes de -6,9% en scénario 1 à une baisse des cotisations moyennes de -4,8 % en scénario 2.

- **Tableau de synthèse des « gagnants » et des « perdants » pour les sous-groupes des locaux professionnels**

Sous groupe	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
Magasins - MAG	2 743	866	46,1	8 678	78,8	2 334	21,2
Bureaux - BUR	2 451	953	63,6	4 344	80,6	1 048	19,4
Lieux de dépôt - DEP	2 237	864	63,0	3 660	73,5	1 319	26,5
Ateliers - ATE	2 450	992	68,0	2 654	79,5	683	20,5
Hôtels - HOT	2 629	1 207	84,9	1 975	92,8	153	7,2
Établissements de spectacle - SPE	3 962	1 598	67,6	546	77,2	161	22,8
Établissements d'enseignement - ENS	5 968	1 993	50,1	55	54,5	46	45,5
Cliniques - CLI	2 796	1 232	78,7	1 253	96,6	44	3,4
Établissements industriels (hors U) - IND	4 610	-365	-7,3	35	56,5	27	43,5
Total	2 607	957	58,0	23 200	80,0	5 815	20,0

Le fait de modifier les modalités de calcul des valeurs locatives des logements sociaux dans ce scénario impacte sensiblement les évolutions de cotisation des logements sociaux, et par ricochet les autres catégories de locaux, notamment les locaux professionnels.

Ainsi le sous-groupe des MAG voient ses cotisations moyennes augmenter de + 46,1% contre +43,8% en scénario 1, les CLI voient leurs cotisations moyennes augmenter de +78,7% contre 76,5% en scénario 1, et les BUR voient leurs cotisations moyennes augmenter de 63,6% contre + 60% en scénario 1.

Zoom sur la catégorie des MAG :

Magasins	Libellé	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
MAG1	boutiques et magasins sur rue	1 848	746	67,7	6 828	80,5	1 653	19,5
MAG2	commerces sans accès direct sur rue	1 750	690	65,1	253	67,1	124	32,9
MAG3	magasin dans un ensemble commercial	3 263	1 906	140,5	733	95,8	32	4,2
MAG4	magasins de grande surface	11 078	2 344	26,8	440	73,0	163	27,0
MAG5	magasins de très grande surface	55 778	-165	-0,3	41	54,7	34	45,3
MAG6	stations-service	2 575	620	31,7	110	68,3	51	31,7
MAG7	marchés	179	-25	-12,1	273	49,6	277	50,4
TOTAL		2 743	866	46,1	8 678	78,8	2 334	21,2

DEPARTEMENT DU NORD – principales observations

1-Résultats du scénario 1 – hypothèse 2 : *les locaux professionnels voient leurs cotisations moyennes baisser et les locaux d'habitation voient leurs cotisations moyennes augmenter.*

- **Tableau de synthèse des « gagnants » et des « perdants » tous locaux confondus**

Nature du local	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
Locaux d'habitation	556	19	3,5	898 709	60,0	598 963	40,0
- dont locaux du parc privé	561	15	2,7	770 543	59,3	529 463	40,7
- dont locaux du parc social	522	46	9,7	128 166	64,8	69 500	35,2
Locaux professionnels	3 411	-381	-10,0	30 833	42,0	42 660	58,0
Locaux industriels et au barème	4 511	-10897	-70,7	301	2,5	11 543	97,5
Total	718	-81	-10,2	929 843	58,7	653 166	41,3

Les cotisations moyennes des maisons augmentent de +3,7% et celles des appartements de +2,3%.

- **Tableau de synthèse des « gagnants » et des « perdants » pour les sous groupes des locaux professionnels**

Sous groupe	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
Magasins - MAG	3 146	-588	-15,8	11 852	45,5	14 206	54,5
Bureaux - BUR	3 470	-263	-7,0	10 164	50,4	10 018	49,6
Lieux de dépôt - DEP	3 431	-3	-0,1	4 226	27,4	11 192	72,6
Ateliers - ATE	2 981	-709	-19,2	1 743	29,7	4 127	70,3
Hôtels - HOT	3 192	-233	-6,8	919	58,0	665	42,0
Établissements de spectacle - SPE	2 555	-1 687	-39,8	629	40,5	924	59,5
Établissements d'enseignement - ENS	4 998	-1 578	-24,0	260	27,1	699	72,9
Cliniques - CLI	7 597	1 770	30,4	971	62,4	584	37,6
Établissements industriels (hors U) - IND	8 476	-4 483	-34,6	69	22,0	245	78,0
Total	3 411	-381	-10,0	30 833	42,0	42 660	58,0

Grace au rebasage des taux, les MAG voient leurs cotisations moyennes baisser de -15,8% alors que les cotisations moyennes de ce sous groupe augmentait de + 176,2% en hypothèse 1 (taux d'imposition 2015 inchangés), les CLI voient leurs cotisations moyennes

augmenter de + 30,4% contre 328,7% en hypothèse 1 (taux d'imposition 2015 inchangés) et les BUR voient leurs cotisations moyennes baisser de - 7% alors qu'elles augmentaient de + 205,1% en hypothèse 1 (taux d'imposition 2015 inchangés).

Zoom sur la catégorie des MAG :

Magasins	Libellé	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
MAG1	boutiques et magasins sur rue	1 657	-33	-2,0	9 166	44,2	11 581	55,8
MAG2	commerces sans accès direct sur rue	1 590	-449	-22,0	234	29,8	551	70,2
MAG3	magasin dans un ensemble commercial	6 675	3 166	90,2	1 914	92,7	150	7,3
MAG4	magasins de grande surface	9 648	-6 220	-39,2	388	21,7	1 400	78,3
MAG5	magasins de très grande surface	72 661	-44 571	-38,0	29	14,6	170	85,4
MAG6	stations-service	2 260	-1 119	-33,1	121	33,5	240	66,5
MAG7	marchés	583	-3 758	-86,6	0	0,0	114	100,0
TOTAL		3 146	-588	-15,8	11 852	45,5	14 206	54,5

2-Résultats du scénario 2 – hypothèse 2 : les locaux professionnels voient leurs cotisations moyennes baisser et les locaux d'habitation voient leurs cotisations moyennes augmenter.

- **Tableau de synthèse des « gagnants » et des « perdants » tous locaux confondus**

Nature du local	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
Locaux d'habitation	550	13	2,4	838 783	56,0	658 889	44,0
- dont locaux du parc privé	579	33	6,0	815 703	62,7	484 303	37,3
- dont locaux du parc social	360	-117	-24,5	23 080	11,7	174 586	88,3
Locaux professionnels	3 530	-262	-6,9	32 400	44,1	41 093	55,9
Locaux industriels et au barème	4 653	-10755	-69,8	301	2,5	11 543	97,5
Total	719	-80	-10,1	871 484	55,1	711 525	44,9

Le fait de modifier les modalités de calcul des valeurs locatives des logements sociaux dans ce scénario impacte sensiblement les évolutions de cotisation des logements sociaux et par ricochet les autres catégories de locaux, notamment les locaux d'habitation du parc privé.

Ainsi, les cotisations des maisons du parc privé passent d'une augmentation de + 3,3% en scénario 1 à une augmentation des cotisations moyennes de +6,4 % en scénario 2 et les appartements du parc privé passent d'une baisse des cotisations moyennes de -0,6 % en scénario 1 à une augmentation des cotisations moyennes de +3,2 % en scénario 2.

- **Tableau de synthèse des « gagnants » et des « perdants » pour les sous groupes des locaux professionnels**

Sous groupe	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
Magasins - MAG	3 259	-476	-12,7	12 472	47,9	13 586	52,1
Bureaux - BUR	3 598	-135	-3,6	10 714	53,1	9 468	46,9
Lieux de dépôt - DEP	3 540	106	3,1	4 405	28,6	11 013	71,4
Ateliers - ATE	3 073	-617	-16,7	1 878	32,0	3 992	68,0
Hôtels - HOT	3 303	-121	-3,5	935	59,0	649	41,0
Établissements de spectacle - SPE	2 635	-1 607	-37,9	643	41,4	910	58,6
Établissements d'enseignement - ENS	5 182	-1 394	-21,2	274	28,6	685	71,4
Cliniques - CLI	7 867	2 040	35,0	1 007	64,8	548	35,2
Établissements industriels (hors U) - IND	8 725	-4 235	-32,7	72	22,9	242	77,1
Total	3 530	-262	-6,9	32 400	44,1	41 093	55,9

Le fait de modifier les modalités de calcul des valeurs locatives des logements sociaux dans ce scénario impacte sensiblement les évolutions de cotisation des logements sociaux et par ricochet les autres catégories de locaux, notamment les locaux professionnels.

Ainsi le sous-groupe des MAG voit ses cotisations moyennes baisser de -12,7% contre -15,8% en scénario 1, les CLI voient leurs cotisations moyennes augmenter de 35 % contre 30,4% en scénario 1, et les BUR voient leurs cotisations moyennes baisser de -3,6% contre -7% en scénario 1.

Zoom sur la catégorie des MAG :

Magasins	Libellé	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
MAG1	boutiques et magasins sur rue	1 716	26	1,5	9 735	46,9	11 012	53,1
MAG2	commerces sans accès direct sur rue	1 641	-398	-19,5	242	30,8	543	69,2
MAG3	magasin dans un ensemble commercial	6 928	3 418	97,4	1 927	93,4	137	6,6
MAG4	magasins de grande surface	9 978	-5 890	-37,1	413	23,1	1 375	76,9
MAG5	magasins de très grande surface	75 334	-41 897	-35,7	33	16,6	166	83,4
MAG6	stations-service	2 334	-1 044	-30,9	122	33,8	239	66,2
MAG7	marchés	604	-3 738	-86,1	0	0,0	114	100,0
TOTAL		3 259	-476	-12,7	12 472	47,9	13 586	52,1

DEPARTEMENT DE L'ORNE – principales observations

1-Résultats du scénario 1 – hypothèse 2 : les locaux professionnels voient leurs cotisations moyennes augmenter et les locaux d'habitation voient leurs cotisations moyennes baisser.

- Tableau de synthèse des « gagnants » et des « perdants » tous locaux confondus

Nature du local	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
Locaux d'habitation	565	-24	-4,1	103 554	54,3	87 065	45,7
- dont locaux du parc privé	568	-21	-3,6	97 017	56,7	74 115	43,3
- dont locaux du parc social	540	-52	-8,7	6 537	33,5	12 950	66,5
Locaux professionnels	2 387	440	22,6	6 683	64,2	3 731	35,8
Locaux industriels et au barème	3 125	-5240	-62,6	419	22,5	1 444	77,5
Total	682	-48	-6,6	110 656	54,5	92 240	45,5

Les cotisations moyennes des maisons baissent de -6,6% et celles des appartements baissent de -6,8%.

- **Tableau de synthèse des « gagnants » et des « perdants » pour les sous groupes des locaux professionnels**

Sous groupe	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
Magasins - MAG	2 383	43	1,8	2 650	66,9	1 309	33,1
Bureaux - BUR	2 057	650	46,1	1 518	70,3	641	29,7
Lieux de dépôt - DEP	1 961	549	38,9	1 020	57,9	741	42,1
Ateliers - ATE	2 213	471	27,0	886	57,7	649	42,3
Hôtels - HOT	2 564	193	8,1	109	43,6	141	56,4
Établissements de spectacle - SPE	2 109	405	23,8	176	69,6	77	30,4
Établissements d'enseignement - ENS	1 841	-633	-25,6	38	26,6	105	73,4
Cliniques - CLI	7 739	4 728	157,0	264	92,0	23	8,0
Établissements industriels (hors U) - IND	7 057	-1 428	-16,8	22	32,8	45	67,2
Total	2 387	440	22,6	6 683	64,2	3 731	35,8

Grace au rebasage des taux, les MAG voient leurs cotisations moyennes augmenter de +1,8 % contre +155,5% en hypothèse 1 (taux d'imposition 2015 inchangés), les CLI voient leurs cotisations moyennes augmenter de + 157% contre +566,2 % en hypothèse 1 (taux d'imposition 2015 inchangés) et les BUR voient leurs cotisations moyennes augmenter de + 46,1% contre 265 % en hypothèse 1 (taux d'imposition 2015 inchangés).

Zoom sur la catégorie des MAG :

Magasins	Libellé	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
MAG1	boutiques et magasins sur rue	1 386	323	30,3	2 245	68,8	1 018	31,2
MAG2	commerces sans accès direct sur rue	1 911	661	52,9	98	71,5	39	28,5
MAG3	magasin dans un ensemble commercial	3 618	1 383	61,9	176	84,6	32	15,4
MAG4	magasins de grande surface	10 377	-2 882	-21,7	88	35,2	162	64,8
MAG5	magasins de très grande surface	42 701	-17 975	-29,6	6	21,4	22	78,6
MAG6	stations-service	1 552	-492	-24,1	37	53,6	32	46,4
MAG7	marchés	562	-920	-62,1	0	0,0	4	100,0
TOTAL		2 383	43	1,8	2 650	66,9	1 309	33,1

2-Résultats du scénario 2 – hypothèse 2 : les locaux professionnels voient leurs cotisations moyennes augmenter et les locaux d'habitation voient leurs cotisations moyennes baisser.

- **Tableau de synthèse des « gagnants » et des « perdants » tous locaux confondus**

Nature du local	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
Locaux d'habitation	562	-28	-4,7	101 600	53,3	89 019	46,7
- dont locaux du parc privé	579	-10	-1,7	100 040	58,5	71 092	41,5
- dont locaux du parc social	411	-180	-30,5	1 560	8,0	17 927	92,0
Locaux professionnels	2 449	502	25,8	6 862	65,9	3 552	34,1
Locaux industriels et au barème	3 189	-5176	-61,9	419	22,5	1 444	77,5
Total	683	-48	-6,5	108 881	53,7	94 015	46,3

Le fait de modifier les modalités de calcul des valeurs locatives des logements sociaux dans ce scénario impacte sensiblement les évolutions de cotisation des logements sociaux et par ricochet les autres catégories de locaux, notamment les locaux d'habitation du parc privé.

Ainsi, les cotisations des maisons du parc privé passent d'une baisse de - 6,8% en scénario 1 à une baisse des cotisations moyennes de -5,2 % en scénario 2 et les appartements du parc privé passent d'une baisse des cotisations moyennes de -4% en scénario 1 à une baisse des cotisations moyennes de - 1,1 % en scénario 2.

• **Tableau de synthèse des « gagnants » et des « perdants » pour les sousgroupes des locaux professionnels**

Sous groupe	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
Magasins - MAG	2 450	109	4,7	2 712	68,5	1 247	31,5
Bureaux - BUR	2 119	712	50,5	1 580	73,2	579	26,8
Lieux de dépôt - DEP	2 005	593	42,0	1 035	58,8	726	41,2
Ateliers - ATE	2 259	517	29,7	915	59,6	620	40,4
Hôtels - HOT	2 620	248	10,5	112	44,8	138	55,2
Établissements de spectacle - SPE	2 160	457	26,8	177	70,0	76	30,0
Établissements d'enseignement - ENS	1 892	-582	-23,5	40	28,0	103	72,0
Cliniques - CLI	7 926	4 915	163,2	266	92,7	21	7,3
Établissements industriels (hors U) - IND	7 210	-1 275	-15,0	25	37,3	42	62,7
Total	2 449	502	25,8	6 862	65,9	3 552	34,1

Le fait de modifier les modalités de calcul des valeurs locatives des logements sociaux dans ce scénario impacte sensiblement les évolutions de cotisation des logements sociaux et par ricochet les autres catégories de locaux, notamment les locaux professionnels.

Ainsi le sous groupe des MAG voient ses cotisations moyennes augmenter de + 4,7% contre +1,8% en scénario 1, les CLI voient leurs cotisations moyennes augmenter de +163,2% contre 157 % en scénario 1 et les BUR voient leurs cotisations moyennes augmenter de +50,5% contre + 46,1 % en scénario 1.

Zoom sur la catégorie des MAG :

Magasins	Libellé	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
MAG1	boutiques et magasins sur rue	1 426	363	34,1	2 296	70,4	967	29,6
MAG2	commerces sans accès direct sur rue	1 947	697	55,8	100	73,0	37	27,0
MAG3	magasin dans un ensemble commercial	3 718	1 483	66,4	178	85,6	30	14,4
MAG4	magasins de grande surface	10 666	-2 594	-19,6	93	37,2	157	62,8
MAG5	magasins de très grande surface	43 842	-16 833	-27,7	7	25,0	21	75,0
MAG6	stations-service	1 593	-451	-22,1	38	55,1	31	44,9
MAG7	marchés	572	-910	-61,4	0	0,0	4	100,0
TOTAL		2 450	109	4,7	2 712	68,5	1 247	31,5

DEPARTEMENT DE PARIS – principales observations

1-Résultats du scénario 1 – hypothèse 2 : les locaux professionnels voient leurs cotisations moyennes augmenter et les locaux d'habitation voient leurs cotisations moyennes baisser.

- Tableau de synthèse des « gagnants » et des « perdants » tous locaux confondus**

Nature du local	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
Locaux d'habitation	463	-21	-4,4	1 051 825	52,5	951 718	47,5
- dont locaux du parc privé	465	-12	-2,5	1 028 766	55,7	818 247	44,3
- dont locaux du parc social	444	-130	-22,7	23 059	14,7	133 471	85,3
Locaux professionnels	3 218	279	9,5	95 379	62,8	56 467	37,2
Locaux industriels et au barème	1 749	-2406	-57,9	260	6,5	3 729	93,5
Total	659	-4	-0,7	1 147 464	53,1	1 011 914	46,9

Les appartements voient baisser leurs cotisations moyennes de -8,8% et les maisons voient augmenter leurs cotisations de +13,7%.

- Tableau de synthèse des « gagnants » et des « perdants » pour les sous groupes des locaux professionnels**

Sous groupe	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
Magasins - MAG	2 262	575	34,1	46 641	75,9	14 842	24,1
Bureaux - BUR	5 075	-255	-4,8	32 953	64,2	18 411	35,8
Lieux de dépôt - DEP	1 112	237	27,1	7 599	30,2	17 549	69,8
Ateliers - ATE	1 291	111	9,4	2 715	43,8	3 479	56,2
Hôtels - HOT	5 667	937	19,8	2 976	74,2	1 037	25,8
Établissements de spectacle - SPE	7 464	1 679	29,0	842	65,0	454	35,0
Établissements d'enseignement - ENS	8 633	3 435	66,1	932	69,8	403	30,2
Cliniques - CLI	9 004	2 998	49,9	716	71,9	280	28,1
Établissements industriels (hors U) - IND	2 243	-1 160	-34,1	5	29,4	12	70,6
Total	3 218	279	9,5	95 379	62,8	56 467	37,2

Grace au rebasage des taux, les MAG voient leurs cotisations moyennes augmenter de +34,1% contre +218,4% en hypothèse 1 (taux d'imposition 2015 inchangés), les CLI voient leurs cotisations moyennes augmenter de 49,9% contre 255,9 % en hypothèse 1 (taux d'imposition 2015 inchangés), et les BUR voient leurs cotisations moyennes baisser de -4,8% alors qu'elles augmentent de 126,1% en hypothèse 1 (taux d'imposition 2015 inchangés).

Zoom sur la catégorie des MAG :

Magasins	Libellé	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
MAG1	boutiques et magasins sur rue	1 595	451	39,4	42 482	76,1	13 352	23,9
MAG2	commerces sans accès direct sur rue	1 832	450	32,6	2 137	71,5	851	28,5
MAG3	magasin dans un ensemble commercial	5 340	2 965	124,8	1 122	95,6	52	4,4
MAG4	magasins de grande surface	20 692	4 428	27,2	801	64,9	434	35,1
MAG5	magasins de très grande surface	143 442	-1 785	-1,2	48	55,8	38	44,2
MAG6	stations-service	3 513	784	28,7	46	43,8	59	56,2
MAG7	marchés	151	-279	-64,8	5	8,2	56	91,8
TOTAL		2 262	575	34,1	46 641	75,9	14 842	24,1

2-Résultats du scénario 2 – hypothèse 2 : les locaux professionnels voient leurs cotisations moyennes augmenter et les locaux d'habitation voient leurs cotisations moyennes baisser.

• **Tableau de synthèse des « gagnants » et des « perdants » tous locaux confondus**

Nature du local	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
Locaux d'habitation	456	-29	-5,9	1 081 574	54,0	921 969	46,0
- dont locaux du parc privé	479	2	0,4	1 079 860	58,5	767 153	41,5
- dont locaux du parc social	186	-388	-67,6	1 714	1,1	154 816	98,9
Locaux professionnels	3 314	376	12,8	98 486	64,9	53 360	35,1
Locaux industriels et au barème	1 798	-2356	-56,7	260	6,5	3 729	93,5
Total	659	-4	-0,7	1 180 320	54,7	979 058	45,3

Le fait de modifier les modalités de calcul des valeurs locatives des logements sociaux dans ce scénario impacte sensiblement les évolutions de cotisation des logements sociaux et par ricochet les autres catégories de locaux, notamment les locaux d'habitation du parc privé.

Ainsi, les cotisations des maisons du parc privé passent d'une augmentation de +13,7% en scénario 1 à une augmentation des cotisations moyennes de 17,1% en scénario 2 et les appartements du parc privé passent d'une baisse des cotisations moyennes de -7,2% en scénario 1 à une baisse des cotisations moyennes de -4,7 % en scénario 2.

• **Tableau de synthèse des « gagnants » et des « perdants » pour les sous-groupes des locaux professionnels**

Sous groupe	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
Magasins - MAG	2 330	643	38,1	47 636	77,5	13 847	22,5
Bureaux - BUR	5 226	-103	-1,9	33 920	66,0	17 444	34,0
Lieux de dépôt - DEP	1 145	271	30,9	8 532	33,9	16 616	66,1
Ateliers - ATE	1 330	150	12,7	2 812	45,4	3 382	54,6
Hôtels - HOT	5 836	1 107	23,4	3 031	75,5	982	24,5
Établissements de spectacle - SPE	7 687	1 903	32,9	866	66,8	430	33,2
Établissements d'enseignement - ENS	8 891	3 693	71,1	953	71,4	382	28,6
Cliniques - CLI	9 274	3 268	54,4	730	73,3	266	26,7
Établissements industriels (hors U) - IND	2 310	-1 093	-32,1	6	35,3	11	64,7
Total	3 314	376	12,8	98 486	64,9	53 360	35,1

Le fait de modifier les modalités de calcul des valeurs locatives des logements sociaux dans ce scénario impacte sensiblement les évolutions de cotisation des logements sociaux et par ricochet les autres catégories de locaux, notamment les locaux professionnels.

Ainsi le sous-groupe des MAG voient ses cotisations moyennes augmenter de + 38,1% contre + 34,1% en scénario 1, les CLI voient leurs cotisations moyennes augmenter de +54,4 % contre 49,9% en scénario 1 et les BUR voient leurs cotisations moyennes baisser de -1,9% alors qu'elles baissent de -4,8 % en scénario 1.

Zoom sur la catégorie des MAG :

Magasins	Libellé	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
MAG1	boutiques et magasins sur rue	1 643	499	43,6	43 419	77,8	12 415	22,2
MAG2	commerces sans accès direct sur rue	1 887	505	36,5	2 176	72,8	812	27,2
MAG3	magasin dans un ensemble commercial	5 500	3 125	131,6	1 122	95,6	52	4,4
MAG4	magasins de grande surface	21 312	5 048	31,0	816	66,1	419	33,9
MAG5	magasins de très grande surface	147 739	2 512	1,7	49	57,0	37	43,0
MAG6	stations-service	3 618	889	32,6	48	45,7	57	54,3
MAG7	marchés	156	-274	-63,8	6	9,8	55	90,2
TOTAL		2 330	643	38,1	47 636	77,5	13 847	22,5

DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE – principales observations

1-Résultats du scénario 1 – hypothèse 2 : les locaux professionnels voient leurs cotisations moyennes augmenter et les locaux d'habitation voient leurs cotisations moyennes baisser.

- **Tableau de synthèse des « gagnants » et des « perdants » tous locaux confondus**

Nature du local	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
Locaux d'habitation	694	8	1,1	583 568	60,0	388 336	40,0
- dont locaux du parc privé	697	13	2,0	532 382	62,9	314 514	37,1
- dont locaux du parc social	675	-32	-4,6	51 186	40,9	73 822	59,1
Locaux professionnels	4 951	-194	-3,8	22 302	59,4	15 216	40,6
Locaux industriels et au barème	4 903	-6509	-57,0	94	3,4	2 694	96,6
Total	864	-18	-2,0	605 964	59,9	406 246	40,1

Les maisons voient leurs cotisations moyennes augmenter de +0,9% et les appartements voient leurs cotisations moyennes baisser de -7,5%.

- **Tableau de synthèse des « gagnants » et des « perdants » pour les sous groupes des locaux professionnels**

Sous groupe	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
Magasins - MAG	4 376	57	1,3	8 115	63,6	4 639	36,4
Bureaux - BUR	6 054	-1 472	-19,6	4 545	44,0	5 779	56,0
Lieux de dépôt - DEP	4 290	461	12,1	5 827	71,5	2 326	28,5
Ateliers - ATE	4 585	299	7,0	1 848	55,3	1 494	44,7
Hôtels - HOT	2 299	-490	-17,6	1 067	67,7	509	32,3
Établissements de spectacle - SPE	7 089	1 181	20,0	307	66,5	155	33,5
Établissements d'enseignement - ENS	15 175	7 078	87,4	158	76,3	49	23,7
Cliniques - CLI	10 191	2 456	31,7	405	66,0	209	34,0
Établissements industriels (hors U) - IND	9 546	-3 682	-27,8	30	34,9	56	65,1
Total	4 951	-194	-3,8	22 302	59,4	15 216	40,6

Grace au rebasage des taux, les MAG voient leurs cotisations moyennes augmenter de 1,3% contre 131,4 % en hypothèse 1 (taux d'imposition 2015 inchangés), les CLI voient leurs cotisations moyennes augmenter de 31,7 % contre 212,2% en hypothèse 1 (taux d'imposition 2015 inchangés), et les BUR voient leurs cotisations moyennes baisser de -19,6 % contre une augmentation moyenne de 80,2% en hypothèse 1 (taux d'imposition 2015 inchangés).

Zoom sur la catégorie des MAG :

Magasins	Libellé	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
MAG1	boutiques et magasins sur rue	1 895	203	12,0	6 236	61,6	3 890	38,4
MAG2	commerces sans accès direct sur rue	2 508	306	13,9	218	56,0	171	44,0
MAG3	magasin dans un ensemble commercial	9 992	5 719	133,8	1 406	96,8	46	3,2
MAG4	magasins de grande surface	15 312	-7 311	-32,3	142	27,0	383	73,0
MAG5	magasins de très grande surface	135 257	-64 999	-32,5	17	24,6	52	75,4
MAG6	stations-service	4 486	885	24,6	68	54,0	58	46,0
MAG7	marchés	47 808	-22 991	-32,5	28	41,8	39	58,2
TOTAL		4 376	57	1,3	8 115	63,6	4 639	36,4

2-Résultats du scénario 2 – hypothèse 2 : les locaux professionnels voient leurs cotisations moyennes augmenter et les locaux d'habitation voient leurs cotisations moyennes baisser

- **Tableau de synthèse des « gagnants » et des « perdants » tous locaux confondus**

Nature du local	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
Locaux d'habitation	684	-3	-0,5	588 696	60,6	383 208	39,4
- dont locaux du parc privé	733	49	7,2	579 343	68,4	267 553	31,6
- dont locaux du parc social	349	-358	-50,7	9 353	7,5	115 655	92,5
Locaux professionnels	5 227	82	1,6	23 592	62,9	13 926	37,1
Locaux industriels et au barème	5 167	-6245	-54,7	94	3,4	2 694	96,6
Total	864	-17	-1,9	612 382	60,5	399 828	39,5

Le fait de modifier les modalités de calcul des valeurs locatives des logements sociaux dans ce scénario impacte sensiblement les évolutions de cotisation des logements sociaux et par ricochet les autres catégories de locaux, notamment les locaux d'habitation du parc privé.

Ainsi, les cotisations des maisons du parc privé passent d'une augmentation de + 0,9% en scénario 1 à une augmentation des cotisations moyennes de +5,9% en scénario 2 et les appartements du parc privé passent d'une baisse des cotisations moyennes de – 7,5% en scénario 1 à une baisse des cotisations moyennes de – 2,7 % en scénario 2.

- **Tableau de synthèse des « gagnants » et des « perdants » pour les sous groupes des locaux professionnels**

Sous groupe	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
Magasins - MAG	4 602	283	6,6	8 572	67,2	4 182	32,8
Bureaux - BUR	6 411	-1 115	-14,8	4 966	48,1	5 358	51,9
Lieux de dépôt - DEP	4 533	704	18,4	6 026	73,9	2 127	26,1
Ateliers - ATE	4 856	570	13,3	2 010	60,1	1 332	39,9
Hôtels - HOT	2 435	-354	-12,7	1 074	68,1	502	31,9
Établissements de spectacle - SPE	7 446	1 538	26,0	320	69,3	142	30,7
Établissements d'enseignement - ENS	15 847	7 750	95,7	159	76,8	48	23,2
Cliniques - CLI	10 760	3 025	39,1	434	70,7	180	29,3
Établissements industriels (hors U) - IND	10 120	-3 108	-23,5	31	36,0	55	64,0
Total	5 227	82	1,6	23 592	62,9	13 926	37,1

Le fait de modifier les modalités de calcul des valeurs locatives des logements sociaux dans ce scénario impacte sensiblement les évolutions de cotisation des logements sociaux et par ricochet les autres catégories de locaux, notamment les locaux professionnels.

Ainsi le sous groupe des MAG voient ses cotisations moyennes augmenter de +6,6% contre +1,3% en scénario 1, les CLI voient leurs cotisations moyennes augmenter de +39,1% contre 31,7% en scénario 1 et les BUR voient leurs cotisations moyennes baisser de -14,8% contre -19,6 % en scénario 1.

Zoom sur la catégorie des MAG :

Magasins	Libellé	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
MAG1	boutiques et magasins sur rue	1 992	301	17,8	6 653	65,7	3 473	34,3
MAG2	commerces sans accès direct sur rue	2 648	446	20,2	232	59,6	157	40,4
MAG3	magasin dans un ensemble commercial	10 479	6 206	145,2	1 416	97,5	36	2,5
MAG4	magasins de grande surface	16 183	-6 440	-28,5	153	29,1	372	70,9
MAG5	magasins de très grande surface	143 003	-57 253	-28,6	18	26,1	51	73,9
MAG6	stations-service	4 776	1 175	32,6	71	56,3	55	43,7
MAG7	marchés	49 347	-21 453	-30,3	29	43,3	38	56,7
TOTAL		4 602	283	6,6	8 572	67,2	4 182	32,8

SECTION 2 – Présentation des impacts « réels » de la réforme, avec rebasage des taux d'imposition et avec « neutralisation » des locaux hors champ des révisions (locaux industriels et locaux évalués par barème) – HYPOTHESE 3

Dans la section 1 du présent chapitre, ont été présentés les impacts des nouveaux paramètres d'évaluation sur les cotisations, en scénario 1 et en scénario 2, avec application du rebasage des taux d'imposition de manière à compenser l'évolution des valeurs locatives de la totalité des locaux révisés tant dans le cadre de la révision des VL des locaux professionnels (RVLLP) que dans celle de la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation sans se préoccuper des effets d'aubaine éventuels sur les locaux non concernés par la révision.

Ces effets d'aubaine ne correspondant toutefois pas à l'esprit de la réforme, il semble nécessaire de proposer dans le cadre des présentes simulations, en complément du rebasage des taux d'imposition, un mécanisme de neutralisation des valeurs locatives des locaux non concernés par les révisions c'est-à-dire : des locaux industriels évalués selon la méthode comptable et des locaux évalués par barème. Cette combinaison des 2 dispositifs (rebasage des taux d'imposition et neutralisation des VL des locaux non concernés par les révisions RVLLP et RVLLH) permet ainsi d'obtenir une stricte égalité des cotisations avant et après réforme des locaux industriels et locaux évalués par barème, et par voie de conséquence un maintien à l'équilibre des ressources fiscales des collectivités (l'impact pour les collectivités sera détaillé dans le Titre 3 à venir). La présente section a pour objectif de présenter cette troisième hypothèse pour l'ensemble des 5 départements.

L'hypothèse 3 consiste ainsi à calculer les cotisations des différents types de locaux avec des taux d'imposition 2015 rebasés (calculés exactement comme ils l'ont été dans le cadre de l'hypothèse 2 - voir section 1), tout en neutralisant les valeurs locatives des locaux non concernés par la révision (locaux industriels et locaux au barème).

Les impacts sur les usagers sont présentés pour chacun des deux scénarii :

- application d'une même sectorisation et grille tarifaire pour les logements du parc privé et pour les logements sociaux (**scénario 1** en sous-section 1) ;
- application de deux sectorisations et grilles tarifaires différentes pour les logements du parc privé et pour les logements sociaux (**scénario 2** en sous-section 2).

MODALITES DE NEUTRALISATION DES VL DES LOCAUX NON CONCERNES PAR LES REVISIONS :

Pour les locaux non révisés (locaux industriels et évalués par barème), les VL sont affectées d'un coefficient correcteur de neutralisation¹ qui est égal au rapport de la somme des VL 2015 des locaux d'habitation et des locaux professionnels avant révisions divisée par la somme des VL révisées brutes des locaux d'habitation et professionnels.

¹ La détermination de ce coefficient de neutralisation est identique au dispositif appliqué en RVLLP aux locaux professionnels. Là, il est en revanche appliqué aux locaux industriels et évalués par barème.

SOUS-SECTION 1 - Impacts réels duscénario 1 - HYPOTHESE 3 présentés sur les 5 départements

Rappel : dans ce scénario, les mêmes paramètres d'évaluation (sectorisation et tarifs) sont appliqués pour les locaux du parc privé et pour ceux du parc social.

A - Présentation des variations de cotisation

1 – présentation des variations de cotisations par sous-groupe

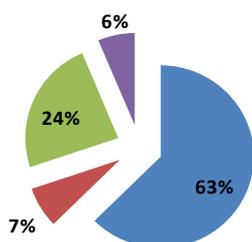
- présentation des variations par type de locaux

Nature du local	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Locaux d'habitation	5 159 619	94,1	2 897 407	2 859 314	-1,3	-38 093
- dont locaux du parc privé	4 637 070	84,5	2 598 077	2 577 595	-0,8	-20 482
- dont locaux du parc social	522 549	9,5	299 330	281 719	-5,9	-17 611
Locaux professionnels	302 286	5,5	986 079	1 024 300	3,9	38 221
Locaux industriels et au barème	23 202	0,4	262 991	262 991	0,0	0
Total	5 485 107	100,0	4 146 477	4 146 605	0,0	128

Commentaires : les variations des différents types de locaux concernés par les révisions (habitation et professionnels) enregistrent des variations strictement identiques à celles présentées en section 1 du présent chapitre, étant donné que le rebasage des taux s'applique de manière strictement identique et que la neutralisation ne concerne pas ces types de locaux.

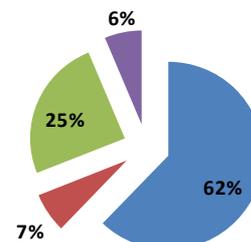
C'est pourquoi, dans le tableau ci-dessous seule la ligne relative aux locaux industriels et évalués par barème est modifiée (zones présentées en fond orangé) : ces locaux enregistrent désormais une variation de cotisation nulle.

Répartition des cotisations avant réforme par type de locaux



■ Locaux d'habitation du parc privé ■ Locaux d'habitation du parc social
■ Locaux professionnels ■ Locaux industriels et au barème

Répartition des cotisations après réforme par type de locaux



■ Locaux d'habitation du parc privé ■ Locaux d'habitation du parc social
■ Locaux professionnels ■ Locaux industriels et au barème

Commentaires : les proportions contributives des locaux industriels et évalués par barème sont bien identiques avant et après réforme. En revanche, on constate une légère modification de la proportion contributive des locaux professionnels et d'habitation du parc privé, liée aux différences de rythmes de progression des cotisations moyennes pour ces 2

types de locaux (pour mémoire : les habitations du parc privé diminuent de -0,8 % et les locaux professionnels augmentent de 3,9 %).

- pour l'ensemble des locaux d'habitation (parc privé et logements sociaux)

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)	Cotisation révisée moyenne en €
Maisons	1 394 854	25,4	1 103 856	1 086 090	-1,6	-17 766	779
- dont maisons du parc privé	1 316 712	24,0	1 066 605	1 045 777	-2,0	-20 828	794
- dont maisons du parc social	78 142	1,4	37 250	40 313	8,2	3 062	516
Appartements	2 440 188	44,5	1 653 561	1 542 889	-6,7	-110 673	632
- dont appartements du parc privé	2 039 531	37,2	1 395 650	1 305 783	-6,4	-89 867	640
- dont appartements du parc social	400 657	7,3	257 912	237 106	-8,1	-20 806	592
Maisons exceptionnelles	1 072	0,0	701	812	15,8	111	758
Dépendances isolées	1 323 505	24,1	139 288	229 523	64,8	90 235	173
Total	5 159 619	94,1	2 897 407	2 859 314	-1,3	-38 093	554

Commentaires : les variations pour les locaux d'habitation sont strictement identiques à celles présentées dans la section 1 du présent chapitre, étant donné que le rebasage des taux s'applique de manière strictement identique et que la neutralisation ne concerne pas ce type de locaux.

- pour les locaux professionnels

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Magasins - MAG	115 266	2,1	286 029	316 027	10,5	29 998
Bureaux - BUR	89 421	1,6	437 901	410 572	-6,2	-27 329
Lieux de dépôt - DEP	55 459	1,0	115 472	130 224	12,8	14 752
Ateliers - ATE	20 278	0,4	50 836	52 270	2,8	1 434
Hôtels - HOT	9 551	0,2	32 419	37 565	15,9	5 146
Établissements de spectacle - SPE	4 271	0,1	18 917	20 214	6,9	1 297
Établissements d'enseignement - ENS	2 745	0,1	15 677	20 312	29,6	4 635
Cliniques - CLI	4 749	0,1	22 687	32 841	44,8	10 154
Établissements industriels (hors U) - IND	546	0,0	6 142	4 275	-30,4	-1 866
Total	302 286	5,5	986 079	1 024 300	3,9	38 221

Commentaires : les variations pour les locaux professionnels sont strictement identiques à celles présentées dans la section 1 du présent chapitre, étant donné que le rebasage des taux s'applique de manière strictement identique et que la neutralisation ne concerne pas ce type de locaux.

- pour les locaux industriels et au barème

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en €)
Locaux industriels et au barème	23 202	0,4	262 991	262 991	0,0	0

Commentaires : les locaux hors champ des révisions (à savoir établissements industriels et locaux évalués par barème) sont grâce à la neutralisation des valeurs locatives qui vient contrebalancer le rebasage des taux d'imposition, à même niveau de cotisation avant et après réforme.

2 – présentation des variations de cotisations par catégorie de locaux

- pour l'ensemble des locaux d'habitation (parc privé et logements sociaux confondus)

Nota : les résultats ci-après sont repris pour mémoire.

En effet, les variations pour les locaux d'habitation sont strictement identiques à celles présentées dans la section 1 du présent chapitre, étant donné que le rebasage des taux s'applique de manière strictement identique et que la neutralisation ne concerne pas ce type de locaux.

-sous-groupe des maisons

Ensemble des Maisons	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	69 234	1,3	35 313	35 771	1,3	458
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	74 255	1,4	35 308	40 735	15,4	5 427
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	75 223	1,4	35 434	43 792	23,6	8 358
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	109 065	2,0	61 706	69 755	13,0	8 049
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	64 020	1,2	36 043	42 752	18,6	6 710
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	72 691	1,3	43 506	49 965	14,9	6 459
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	74 944	1,4	48 080	54 849	14,1	6 769
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	144 983	2,6	101 419	109 736	8,2	8 317
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	129 190	2,4	97 759	103 944	6,3	6 185
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	108 339	2,0	88 407	88 414	0,0	7
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	91 175	1,7	79 851	77 895	-2,5	-1 956
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	75 528	1,4	70 532	65 812	-6,7	-4 720
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	132 878	2,4	136 502	124 349	-8,9	-12 153
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	74 746	1,4	86 641	69 946	-19,3	-16 695
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	63 700	1,2	85 004	66 082	-22,3	-18 922
MAISON 16	250 m ² et plus	34 883	0,6	62 350	42 291	-32,2	-20 059
TOTAL		1 394 854	25,4	1 103 856	1 086 090	-1,6	-17 766

-sous-groupe des appartements

Ensemble des Appartements	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	98 596	1,8	17 302	23 498	35,8	6 196
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	119 682	2,2	33 981	37 967	11,7	3 986
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	129 661	2,4	43 249	46 847	8,3	3 598
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	151 835	2,8	60 167	60 669	0,8	502
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	176 459	3,2	77 588	77 158	-0,6	-430
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	159 586	2,9	76 445	76 291	-0,2	-153
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	157 721	2,9	83 774	81 535	-2,7	-2 239
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	166 357	3,0	97 538	90 844	-6,9	-6 694
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	311 459	5,7	205 255	186 893	-9,0	-18 362
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	292 788	5,3	222 046	196 073	-11,7	-25 973
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	227 047	4,1	193 562	168 272	-13,1	-25 290
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	162 183	3,0	154 245	132 140	-14,3	-22 105
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	91 722	1,7	98 614	85 492	-13,3	-13 122
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	58 105	1,1	68 387	60 974	-10,8	-7 413
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	36 922	0,7	47 189	44 384	-6,0	-2 806
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	55 069	1,0	80 718	78 085	-3,3	-2 633
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	29 695	0,5	54 243	54 095	-0,3	-147
APPART 18	200 m ² et plus	15 301	0,3	39 258	41 671	6,2	2 413
TOTAL		2 440 188	44,5	1 653 561	1 542 889	-6,7	-110 673

- pour les logements du parc privé
- sous-groupe des maisons

Maisons du parc privé	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	63 895	1,4	33 428	33 008	-1,3	-420
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	63 532	1,4	31 064	35 751	15,1	4 687
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	62 151	1,3	30 063	37 896	26,1	7 833
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	93 704	2,0	54 589	62 101	13,8	7 512
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	55 671	1,2	32 131	38 716	20,5	6 586
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	65 000	1,4	39 820	46 244	16,1	6 424
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	69 785	1,5	45 236	51 914	14,8	6 678
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	138 532	3,0	97 421	105 762	8,6	8 341
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	126 054	2,7	95 650	101 749	6,4	6 099
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	107 065	2,3	87 488	87 478	0,0	-10
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	90 375	2,0	79 276	77 289	-2,5	-1 986
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	75 186	1,6	70 295	65 577	-6,7	-4 717
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	132 559	2,9	136 254	124 109	-8,9	-12 145
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	74 672	1,6	86 585	69 888	-19,3	-16 697
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	63 666	1,4	84 976	66 047	-22,3	-18 929
MAISON 16	250 m ² et plus	34 865	0,8	62 331	42 248	-32,2	-20 083
TOTAL		1 316 712	28,4	1 066 605	1 045 777	-2,0	-20 828

-sous-groupe des appartements

Appartements du parc privé	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	95 411	2,1	16 696	22 952	37,5	6 256
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	115 496	2,5	32 972	36 894	11,9	3 922
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	123 475	2,7	41 735	45 224	8,4	3 489
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	142 293	3,1	56 372	57 205	1,5	833
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	161 707	3,5	71 008	71 290	0,4	283
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	138 477	3,0	65 741	66 900	1,8	1 159
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	136 439	2,9	73 029	71 595	-2,0	-1 434
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	133 111	2,9	80 012	74 811	-6,5	-5 201
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	240 363	5,2	162 525	147 440	-9,3	-15 085
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	208 879	4,5	165 272	145 040	-12,2	-20 232
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	167 452	3,6	149 456	128 579	-14,0	-20 877
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	118 459	2,6	118 964	99 551	-16,3	-19 413
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	77 026	1,7	85 576	73 605	-14,0	-11 972
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	50 930	1,1	61 661	54 491	-11,6	-7 170
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	33 132	0,7	43 569	40 221	-7,7	-3 348
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	52 180	1,1	77 884	74 671	-4,1	-3 213
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	29 426	0,6	53 946	53 710	-0,4	-236
APPART 18	200 m ² et plus	15 275	0,3	39 230	41 603	6,1	2 373
TOTAL		2 039 531	44,0	1 395 650	1 305 783	-6,4	-89 867

- pour les logements sociaux

-sous-groupe des maisons

Maisons du parc social	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	5 339	1,0	1 885	2 762	46,6	878
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	10 723	2,1	4 244	4 984	17,4	740
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	13 072	2,5	5 371	5 896	9,8	525
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	15 361	2,9	7 118	7 654	7,5	537
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	8 349	1,6	3 912	4 036	3,2	124
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	7 691	1,5	3 686	3 721	1,0	35
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	5 159	1,0	2 844	2 935	3,2	92
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	6 451	1,2	3 998	3 974	-0,6	-25
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	3 136	0,6	2 109	2 195	4,1	86
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	1 274	0,2	920	936	1,8	17
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	800	0,2	575	606	5,3	31
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	342	0,1	238	235	-1,2	-3
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	319	0,1	248	241	-2,9	-7
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	74	0,0	56	58	2,7	2
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	34	0,0	28	35	24,1	7
MAISON 16	250 m ² et plus	18	0,0	19	43	131,3	25
TOTAL		78 142	15,0	37 250	40 313	8,2	3 062

-sous-groupe des appartements

Appartements du parc social	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	3 185	0,6	606	546	-10,0	-60
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	4 186	0,8	1 009	1 073	6,4	65
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	6 186	1,2	1 514	1 623	7,2	109
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	9 542	1,8	3 795	3 464	-8,7	-331
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	14 752	2,8	6 581	5 868	-10,8	-713
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	21 109	4,0	10 703	9 391	-12,3	-1 312
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	21 282	4,1	10 746	9 940	-7,5	-806
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	33 246	6,4	17 526	16 033	-8,5	-1 493
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	71 096	13,6	42 730	39 453	-7,7	-3 277
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	83 909	16,1	56 774	51 033	-10,1	-5 741
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	59 595	11,4	44 106	39 693	-10,0	-4 413
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	43 724	8,4	35 280	32 589	-7,6	-2 691
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	14 696	2,8	13 037	11 887	-8,8	-1 150
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	7 175	1,4	6 726	6 483	-3,6	-243
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	3 790	0,7	3 621	4 162	15,0	542
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	2 889	0,6	2 834	3 414	20,5	580
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	269	0,1	296	385	30,1	89
APPART 18	200 m ² et plus	26	0,0	28	68	141,1	40
TOTAL		400 657	76,7	257 912	237 106	-8,1	-20 806

- pour les locaux professionnels

Sont ici présentés les résultats concernant les 3 sous-groupes de locaux professionnels les plus représentés en nombre de locaux.

Nota : les résultats ci-après sont repris pour mémoire.

En effet, les variations pour les locaux professionnels sont strictement identiques à celles présentées dans la section 1 du présent chapitre, étant donné que le rebasage des taux s'applique de manière strictement identique et que la neutralisation ne concerne pas ce type de locaux.

✓ Pour le sous-groupe des magasins

Magasins	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
MAG1	boutiques et magasins sur rue	98 451	1,8	128 888	162 519	26,1	33 631
MAG2	commerces sans accès direct sur rue	4 676	0,1	7 156	8 612	20,3	1 455
MAG3	magasin dans un ensemble commercial	5 663	0,1	17 739	37 772	112,9	20 033
MAG4	magasins de grande surface	4 401	0,1	68 916	60 027	-12,9	-8 890
MAG5	magasins de très grande surface	457	0,0	55 531	41 453	-25,4	-14 078
MAG6	stations-service	822	0,0	2 416	2 267	-6,2	-149
MAG7	marchés	796	0,0	5 382	3 378	-37,3	-2 005
TOTAL		115 266	2,1	286 029	316 027	10,5	29 998

✓ Pour le sous-groupe des bureaux

Bureaux	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
BUR1	bureaux d'agencement ancien	67 474	1,2	196 015	200 737	2,4	4 721
BUR2	bureaux d'agencement récent	19 190	0,4	233 236	199 333	-14,5	-33 903
BUR3	bureaux avec aménagements spécifiques	2 757	0,1	8 649	10 502	21,4	1 853
TOTAL		89 421	1,6	437 901	410 572	-6,2	-27 329

✓ Pour le sous-groupe des lieux de dépôt

Lieux de dépôt	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
DEP1	lieux de dépôt à ciel ouvert	1 530	0,0	6 109	17 393	184,7	11 284
DEP2	lieux de dépôt couverts	18 867	0,3	77 063	78 164	1,4	1 101
DEP3	parcs de stationnement à ciel ouvert	6 824	0,1	4 912	4 563	-7,1	-349
DEP4	parcs de stationnement couverts	27 042	0,5	22 132	25 699	16,1	3 567
DEP5	installations spécifiques de stockage	1 196	0,0	5 256	4 405	-16,2	-851
TOTAL		55 459	1,0	115 472	130 224	12,8	14 752

B - Présentation de la répartition des gagnants et perdants

1 – présentation de la répartition entre gagnants et perdants par sous-groupe

- présentation des variations par type de locaux

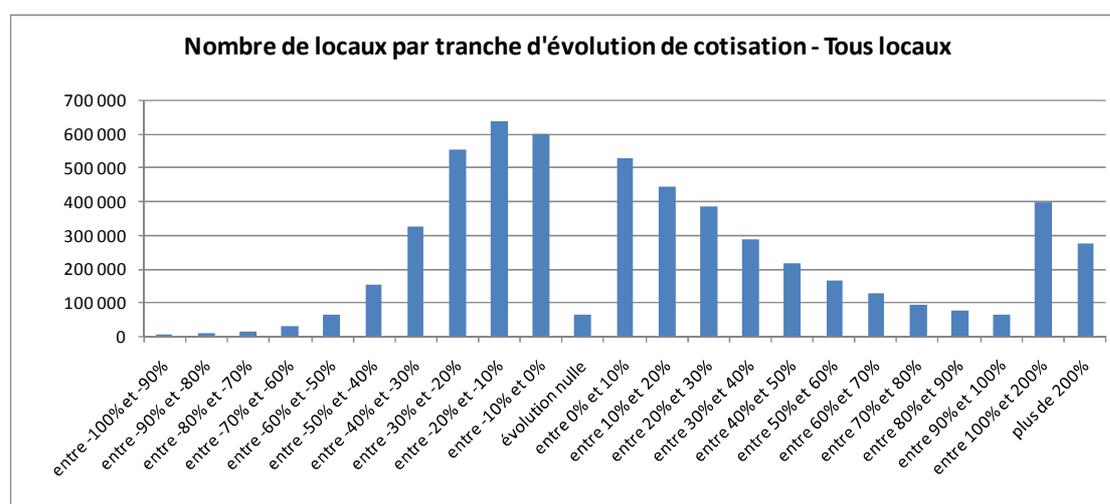
Nature du local	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
Locaux d'habitation	554	-7	-1,3	2 901 376	56,2	2 258 243	43,8
- dont locaux du parc privé	556	-4	-0,8	2 683 144	57,9	1 953 926	42,1
- dont locaux du parc social	539	-34	-5,9	218 232	41,8	304 317	58,2
Locaux professionnels	3 389	126	3,9	178 136	58,9	124 150	41,1
Locaux industriels et au barème	11 335	0	0,0	23 202	100,0	0	0,0
Total	756	0	0,0	3 102 714	56,6	2 382 393	43,4

Nota : les 23 202 locaux industriels et évalués au barème enregistrant une hausse correspondent à une variation de cotisation nulle.

Commentaires : les variations des différents types de locaux concernés par les révisions (habitation et professionnels) enregistrent des variations strictement identiques à celles présentées en section 1 du présent chapitre, étant donné que le rebasage des taux s'applique de manière strictement identique et que la neutralisation ne concerne pas ces types de locaux.

Ainsi, dans le tableau ci-dessous seule la ligne relative aux locaux industriels et évalués par barème est modifiée (zones présentées en fond orangé) : ces locaux enregistrent tous une variation de cotisation nulle. Toutefois, par convention et tel que déjà explicité supra, les variations nulles sont dénombrées parmi les locaux enregistrant une hausse, ce qui explique le nombre de 23 202 locaux enregistrant une hausse pour les locaux industriels et évalués par barème.

Présentation par tranche de variations de cotisation (tous locaux confondus) :

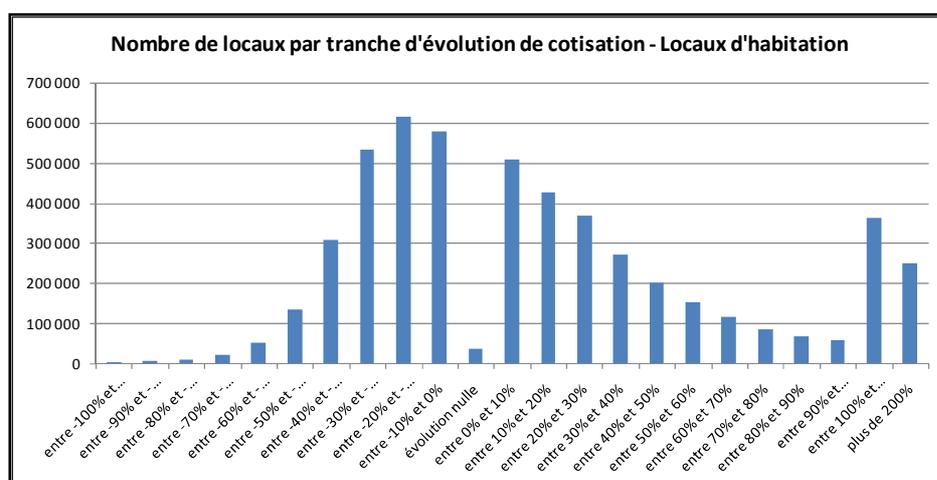


Commentaires : tous les locaux industriels et évalués par barème enregistrent une variation de cotisation nulle, ce qui explique la plus forte proportion de locaux à évolution nulle (61 652 locaux, au lieu de 39 929 locaux en scénario 1 de la section 1 du présent chapitre).

- pour l'ensemble des locaux d'habitation (parc privé et logements sociaux)

Sous groupe	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
Maisons	779	-13	-1,6	787 763	56,5	607 091	43,5
- dont maisons du parc privé	794	-16	-2,0	738 839	56,1	577 873	43,9
- dont maisons du parc social	516	39	8,2	48 924	62,6	29 218	37,4
Appartements	632	-45	-6,7	1 031 888	42,3	1 408 300	57,7
- dont appartements du parc privé	640	-44	-6,4	883 100	43,3	1 156 431	56,7
- dont appartements du parc social	592	-52	-8,1	148 788	37,1	251 869	62,9
Maisons exceptionnelles	758	103	15,8	687	64,1	385	35,9
Dépendances isolées	173	68	64,8	1 081 038	81,7	242 467	18,3
Total	554	-7	-1,3	2 901 376	56,2	2 258 243	43,8

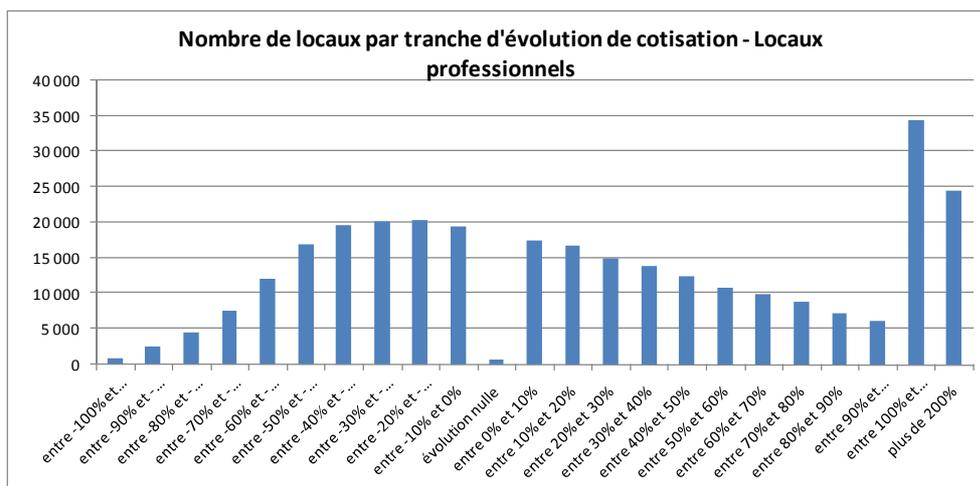
Présentation par tranche de variations de cotisation (locaux d'habitation) :



- pour les locaux professionnels

Sous groupe	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
Magasins - MAG	2 742	260	10,5	77 845	67,5	37 421	32,5
Bureaux - BUR	4 591	-306	-6,2	53 425	59,7	35 996	40,3
Lieux de dépôt - DEP	2 348	266	12,8	22 294	40,2	33 165	59,8
Ateliers - ATE	2 578	71	2,8	9 825	48,5	10 453	51,5
Hôtels - HOT	3 933	539	15,9	7 041	73,7	2 510	26,3
Établissements de spectacle - SPE	4 733	304	6,9	2 496	58,4	1 775	41,6
Établissements d'enseignement - ENS	7 400	1 689	29,6	1 440	52,5	1 305	47,5
Cliniques - CLI	6 915	2 138	44,8	3 609	76,0	1 140	24,0
Établissements industriels (hors U) - IND	7 830	-3 418	-30,4	161	29,5	385	70,5
Total	3 389	126	3,9	178 136	58,9	124 150	41,1

Présentation par tranche de variations de cotisation (locaux professionnels) :



- pour les locaux industriels et au barème

Sous groupe	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
Locaux industriels et au barème	11 335	0	0,0	23 202	100,0	0	0,0

Commentaires : les 23 202 locaux qui enregistrent une hausse de cotisation correspondent tous à une variation de cotisation nulle (cotisation avant révision = cotisation après révision), cf. graphique ci-dessous par tranche de variation de cotisation.

2 – présentation de la répartition entre gagnants et perdants par catégorie de locaux

Nota : les résultats ci-après sont repris pour mémoire.

En effet, les variations pour les locaux d'habitation sont strictement identiques à celles présentées dans la section 1 du présent chapitre, étant donné que le rebasage des taux s'applique de manière strictement identique et que la neutralisation ne concerne pas ce type de locaux.

- pour les locaux d'habitation

-sous-groupe des maisons

Ensemble des Maisons	Libellé	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	517	7	1,3	51 697	74,7	17 537	25,3
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	549	73	15,4	62 010	83,5	12 245	16,5
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	582	111	23,6	62 547	83,1	12 676	16,9
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	640	74	13,0	83 158	76,2	25 907	23,8
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	668	105	18,6	48 562	75,9	15 458	24,1
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	687	89	14,8	52 998	72,9	19 693	27,1
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	732	90	14,1	54 058	72,1	20 886	27,9
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	757	57	8,2	91 360	63,0	53 623	37,0
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	805	48	6,3	77 241	59,8	51 949	40,2
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	816	0	0,0	53 027	48,9	55 312	51,1
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	854	-21	-2,4	41 827	45,9	49 348	54,1
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	871	-62	-6,7	29 297	38,8	46 231	61,2
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	936	-91	-8,9	48 299	36,3	84 579	63,7
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	936	-223	-19,3	16 251	21,7	58 495	78,3
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	1 037	-297	-22,3	11 724	18,4	51 976	81,6
MAISON 16	250 m ² et plus	1 212	-575	-32,2	3 707	10,6	31 176	89,4
TOTAL		779	-13	-1,6	787 763	56,5	607 091	43,5

-sous-groupe des appartements

Ensemble des Appartements	Libellé	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
APPART 1	Inférieur à 15 m²	238	63	35,8	79 005	80,1	19 591	19,9
APPART 2	15 m² à 19 m²	317	33	11,7	78 807	65,8	40 875	34,2
APPART 3	20 m² à 24 m²	361	28	8,3	81 110	62,6	48 551	37,4
APPART 4	25 m² à 29 m²	400	3	0,8	81 297	53,5	70 538	46,5
APPART 5	30 m² à 34 m²	437	-2	-0,6	90 620	51,4	85 839	48,6
APPART 6	35 m² à 39 m²	478	-1	-0,2	84 118	52,7	75 468	47,3
APPART 7	40 m² à 44 m²	517	-14	-2,7	74 720	47,4	83 001	52,6
APPART 8	45 m² à 49 m²	546	-40	-6,9	66 397	39,9	99 960	60,1
APPART 9	50 m² à 59 m²	600	-59	-8,9	112 599	36,2	198 860	63,8
APPART 10	60 m² à 69 m²	670	-89	-11,7	89 950	30,7	202 838	69,3
APPART 11	70 m² à 79 m²	741	-111	-13,1	60 864	26,8	166 183	73,2
APPART 12	80 m² à 89 m²	815	-136	-14,3	38 271	23,6	123 912	76,4
APPART 13	90 m² à 99 m²	932	-143	-13,3	20 953	22,8	70 769	77,2
APPART 14	100 m² à 109 m²	1 049	-128	-10,8	15 687	27,0	42 418	73,0
APPART 15	110 m² à 119 m²	1 202	-76	-5,9	13 346	36,1	23 576	63,9
APPART 16	120 m² à 149 m²	1 418	-48	-3,3	22 713	41,2	32 356	58,8
APPART 17	150 m² à 199 m²	1 822	-5	-0,3	13 386	45,1	16 309	54,9
APPART 18	200 m² et plus	2 723	158	6,1	8 045	52,6	7 256	47,4
TOTAL		632	-45	-6,7	1 031 888	42,3	1 408 300	57,7

- pour les logements du parc privé

-sous-groupe des maisons

Maisons du parc privé	Libellé	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
MAISON 1	Inférieur à 50 m²	517	-7	-1,3	46 789	73,2	17 106	26,8
MAISON 2	50 m² à 64 m²	563	74	15,1	53 435	84,1	10 097	15,9
MAISON 3	65 m² à 74 m²	610	126	26,1	53 750	86,5	8 401	13,5
MAISON 4	75 m² à 84 m²	663	80	13,8	73 718	78,7	19 986	21,3
MAISON 5	85 m² à 89 m²	695	118	20,5	43 784	78,6	11 887	21,4
MAISON 6	90 m² à 94 m²	711	99	16,1	49 250	75,8	15 750	24,2
MAISON 7	95 m² à 99 m²	744	96	14,8	51 329	73,6	18 456	26,4
MAISON 8	100 m² à 109 m²	763	60	8,6	88 439	63,8	50 093	36,2
MAISON 9	110 m² à 119 m²	807	48	6,4	75 634	60,0	50 420	40,0
MAISON 10	120 m² à 129 m²	817	0	0,0	52 399	48,9	54 666	51,1
MAISON 11	130 m² à 139 m²	855	-22	-2,5	41 418	45,8	48 957	54,2
MAISON 12	140 m² à 149 m²	872	-63	-6,7	29 141	38,8	46 045	61,2
MAISON 13	150 m² à 174 m²	936	-92	-8,9	48 146	36,3	84 413	63,7
MAISON 14	175 m² à 199 m²	936	-224	-19,3	16 211	21,7	58 461	78,3
MAISON 15	200 m² à 249 m²	1 037	-297	-22,3	11 702	18,4	51 964	81,6
MAISON 16	250 m² et plus	1 212	-576	-32,2	3 694	10,6	31 171	89,4
TOTAL		794	-16	-2,0	738 839	56,1	577 873	43,9

-sous-groupe des appartements

Appartements du parc privé	Libellé	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
APPART 1	Inférieur à 15 m²	241	66	37,5	77 930	81,7	17 481	18,3
APPART 2	15 m² à 19 m²	319	34	11,9	76 389	66,1	39 107	33,9
APPART 3	20 m² à 24 m²	366	28	8,4	77 452	62,7	46 023	37,3
APPART 4	25 m² à 29 m²	402	6	1,5	77 716	54,6	64 577	45,4
APPART 5	30 m² à 34 m²	441	2	0,4	85 954	53,2	75 753	46,8
APPART 6	35 m² à 39 m²	483	8	1,8	76 101	55,0	62 376	45,0
APPART 7	40 m² à 44 m²	525	-11	-2,0	66 267	48,6	70 172	51,4
APPART 8	45 m² à 49 m²	562	-39	-6,5	53 439	40,1	79 672	59,9
APPART 9	50 m² à 59 m²	613	-59	-9,3	84 842	35,3	155 521	64,7
APPART 10	60 m² à 69 m²	694	-97	-12,2	60 744	29,1	148 135	70,9
APPART 11	70 m² à 79 m²	768	-125	-14,0	40 488	24,2	126 964	75,8
APPART 12	80 m² à 89 m²	840	-164	-16,3	23 597	19,9	94 862	80,1
APPART 13	90 m² à 99 m²	956	-155	-14,0	16 598	21,5	60 428	78,5
APPART 14	100 m² à 109 m²	1 070	-141	-11,6	12 944	25,4	37 986	74,6
APPART 15	110 m² à 119 m²	1 214	-101	-7,7	10 683	32,2	22 449	67,8
APPART 16	120 m² à 149 m²	1 431	-62	-4,1	20 744	39,8	31 436	60,2
APPART 17	150 m² à 199 m²	1 825	-8	-0,4	13 192	44,8	16 234	55,2
APPART 18	200 m² et plus	2 724	155	6,0	8 020	52,5	7 255	47,5
TOTAL		640	-44	-6,4	883 100	43,3	1 156 431	56,7

- pour les logements sociaux

-sous-groupe des maisons

Maisons du parc social	Libellé	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	517	164	46,6	4 908	91,9	431	8,1
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	465	69	17,4	8 575	80,0	2 148	20,0
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	451	40	9,8	8 797	67,3	4 275	32,7
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	498	35	7,5	9 440	61,5	5 921	38,5
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	483	15	3,2	4 778	57,2	3 571	42,8
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	484	5	1,0	3 748	48,7	3 943	51,3
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	569	18	3,2	2 729	52,9	2 430	47,1
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	616	-4	-0,6	2 921	45,3	3 530	54,7
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	700	27	4,1	1 607	51,2	1 529	48,8
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	735	13	1,8	628	49,3	646	50,7
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	758	38	5,3	409	51,1	391	48,9
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	686	-8	-1,2	156	45,6	186	54,4
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	755	-23	-2,9	153	48,0	166	52,0
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	782	20	2,7	40	54,1	34	45,9
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	1 028	199	24,0	22	64,7	12	35,3
MAISON 16	250 m ² et plus	2 412	1 369	131,3	13	72,2	5	27,8
TOTAL		516	39	8,2	48 924	62,6	29 218	37,4

-sous-groupe des appartements

Appartements du parc social	Libellé	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	171	-19	-10,0	1 075	33,8	2 110	66,2
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	256	15	6,4	2 418	57,8	1 768	42,2
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	262	18	7,2	3 658	59,1	2 528	40,9
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	363	-35	-8,7	3 581	37,5	5 961	62,5
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	398	-48	-10,8	4 666	31,6	10 086	68,4
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	445	-62	-12,3	8 017	38,0	13 092	62,0
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	467	-38	-7,5	8 453	39,7	12 829	60,3
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	482	-45	-8,5	12 958	39,0	20 288	61,0
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	555	-59	-7,7	27 757	39,0	43 339	61,0
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	608	-68	-10,1	29 206	34,8	54 703	65,2
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	666	-74	-10,0	20 376	34,2	39 219	65,8
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	745	-62	-7,6	14 674	33,6	29 050	66,4
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	809	-78	-8,8	4 355	29,6	10 341	70,4
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	904	-34	-3,6	2 743	38,2	4 432	61,8
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	1 098	143	15,0	2 663	70,3	1 127	29,7
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	1 182	201	20,5	1 969	68,2	920	31,8
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	1 432	331	30,1	194	72,1	75	27,9
APPART 18	200 m ² et plus	2 622	1 534	141,1	25	96,2	1	3,8
TOTAL		592	-52	-8,1	148 788	37,1	251 869	62,9

- pour les locaux professionnels

Sont ici présentés les résultats concernant les 3 sous-groupes de locaux professionnels les plus représentés en nombre de locaux. Ils ne sont repris que pour mémoire. En effet, les variations pour les locaux professionnels sont strictement identiques à celles présentées dans la section 1 du présent chapitre, étant donné que le rebasage des taux s'applique de manière strictement identique et que la neutralisation ne concerne pas ce type de locaux.

✓ Pour le sous-groupe des magasins

Magasins	Libellé	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
MAG1	boutiques et magasins sur rue	1 651	342	26,1	66 886	67,9	31 565	32,1
MAG2	commerces sans accès direct sur rue	1 842	311	20,3	2 933	62,7	1 743	37,3
MAG3	magasin dans un ensemble commercial	6 670	3 538	112,9	5 350	94,5	313	5,5
MAG4	magasins de grande surface	13 639	-2 020	-12,9	1 850	42,0	2 551	58,0
MAG5	magasins de très grande surface	90 707	-30 805	-25,4	138	30,2	319	69,8
MAG6	stations-service	2 758	-181	-6,2	382	46,5	440	53,5
MAG7	marchés	4 243	-2 518	-37,2	306	38,4	490	61,6
TOTAL		2 742	260	10,5	77 845	67,5	37 421	32,5

✓ Pour le sous-groupe des bureaux

Bureaux	Libellé	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
BUR1	bureaux d'agencement ancien	2 975	70	2,4	41 508	61,5	25 966	38,5
BUR2	bureaux d'agencement récent	10 387	-1 767	-14,5	9 948	51,8	9 242	48,2
BUR3	bureaux avec aménagements spécifiques	3 809	672	21,4	1 969	71,4	788	28,6
TOTAL		4 591	-306	-6,2	53 425	59,7	35 996	40,3

✓ Pour le sous-groupe des lieux de dépôt

Lieux de dépôt	Libellé	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
DEP1	lieux de dépôt à ciel ouvert	11 368	7 375	184,7	1 002	65,5	528	34,5
DEP2	lieux de dépôt couverts	4 143	58	1,4	10 476	55,5	8 391	44,5
DEP3	parcs de stationnement à ciel ouvert	669	-51	-7,1	3 455	50,6	3 369	49,4
DEP4	parcs de stationnement couverts	950	132	16,1	7 105	26,3	19 937	73,7
DEP5	installations spécifiques de stockage	3 683	-712	-16,2	256	21,4	940	78,6
TOTAL		2 348	266	12,8	22 294	40,2	33 165	59,8

3 – présentation par catégorie de locaux, interclassée tous types de locaux confondus

- présentation des variations de cotisations par catégories de locaux tous types confondus

La restitution ci-dessous présente les résultats par catégories de locaux :

- pour toutes les catégories de locaux des sous-groupes maisons et appartements² des logements du parc privé et du parc social ;
- pour toutes les catégories de locaux professionnels ;
- pour les locaux industriels ou évalués au barème.

Les catégories sont restituées par variation moyenne de cotisation croissante.

Ces résultats sont mentionnés à titre indicatif dès lors qu'ils reposent sur les données des simulations 2015 et ne tiennent pas compte de mécanismes atténuateurs comme c'est le cas pour la RVLLP qui entre en vigueur en 2017.

² Les sous-groupes des maisons exceptionnelles et des dépendances isolées sont exclus, conformément aux choix méthodologiques faits dans le reste du rapport.

-catégories de locaux qui présentent une baisse moyenne de cotisation :

Type de locaux	Catégorie	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
PRO	IND2	carrières et étab. assimilables	13	0,0	33	16	-52,4	-17
PRO	MAG7	marchés	796	0,3	5 382	3 378	-37,3	-2 005
HAB-PRIVE	MAISON 16	250 m² et plus	34 865	0,8	62 331	42 248	-32,2	-20 083
PRO	IND1	étab. Industriels autres que les carrières	533	0,2	6 109	4 260	-30,3	-1 849
PRO	MAG5	magasins de très grande surface	457	0,2	55 531	41 453	-25,4	-14 078
HAB-PRIVE	MAISON 15	200 m² à 249 m²	63 666	1,4	84 976	66 047	-22,3	-18 929
HAB-PRIVE	MAISON 14	175 m² à 199 m²	74 672	1,6	86 585	69 888	-19,3	-16 697
PRO	ATE3	chenils, viviers	88	0,0	150	123	-18,1	-27
HAB-PRIVE	APPART 12	80 m² à 89 m²	118 459	2,6	118 964	99 551	-16,3	-19 413
PRO	DEP5	installations spécifiques de stockage	1 196	0,4	5 256	4 405	-16,2	-851
PRO	BUR2	bureaux d'agencement récent	19 190	6,4	233 236	199 333	-14,5	-33 903
HAB-PRIVE	APPART 13	90 m² à 99 m²	77 026	1,7	85 576	73 605	-14,0	-11 972
HAB-PRIVE	APPART 11	70 m² à 79 m²	167 452	3,6	149 456	128 579	-14,0	-20 877
PRO	MAG4	magasins de grande surface	4 401	1,5	68 916	60 027	-12,9	-8 890
HAB-SOCIAL	APPART 6	35 m² à 39 m²	21 109	4,0	10 703	9 391	-12,3	-1 312
HAB-PRIVE	APPART 10	60 m² à 69 m²	208 879	4,5	165 272	145 040	-12,2	-20 232
HAB-PRIVE	APPART 14	100 m² à 109 m²	50 930	1,1	61 661	54 491	-11,6	-7 170
HAB-SOCIAL	APPART 5	30 m² à 34 m²	14 752	2,8	6 581	5 868	-10,8	-713
HAB-SOCIAL	APPART 10	60 m² à 69 m²	83 909	16,1	56 774	51 033	-10,1	-5 741
HAB-SOCIAL	APPART 11	70 m² à 79 m²	59 595	11,4	44 106	39 693	-10,0	-4 413
HAB-SOCIAL	APPART 1	Inférieur à 15 m²	3 185	0,6	606	546	-10,0	-60
HAB-PRIVE	APPART 9	50 m² à 59 m²	240 363	5,2	162 525	147 440	-9,3	-15 085
HAB-PRIVE	MAISON 13	150 m² à 174 m²	132 559	2,9	136 254	124 109	-8,9	-12 145
HAB-SOCIAL	APPART 13	90 m² à 99 m²	14 696	2,8	13 037	11 887	-8,8	-1 150
HAB-SOCIAL	APPART 4	25 m² à 29 m²	9 542	1,8	3 795	3 464	-8,7	-331
HAB-SOCIAL	APPART 8	45 m² à 49 m²	33 246	6,4	17 526	16 033	-8,5	-1 493
PRO	SPE3	salles de loisirs diverses	627	0,2	2 785	2 548	-8,5	-237
HAB-PRIVE	APPART 15	110 m² à 119 m²	33 132	0,7	43 569	40 221	-7,7	-3 348
HAB-SOCIAL	APPART 9	50 m² à 59 m²	71 096	13,6	42 730	39 453	-7,7	-3 277
HAB-SOCIAL	APPART 12	80 m² à 89 m²	43 724	8,4	35 280	32 589	-7,6	-2 691
HAB-SOCIAL	APPART 7	40 m² à 44 m²	21 282	4,1	10 746	9 940	-7,5	-806
PRO	DEP3	parcs de stationnement à ciel ouvert	6 824	2,3	4 912	4 563	-7,1	-349
HAB-PRIVE	MAISON 12	140 m² à 149 m²	75 186	1,6	70 295	65 577	-6,7	-4 717
HAB-PRIVE	APPART 8	45 m² à 49 m²	133 111	2,9	80 012	74 811	-6,5	-5 201
PRO	MAG6	stations-service	822	0,3	2 416	2 267	-6,2	-149
PRO	SPE2	étab. ou terrains affectés à la pratique d'un sport	686	0,2	6 496	6 222	-4,2	-274
HAB-PRIVE	APPART 16	120 m² à 149 m²	52 180	1,1	77 884	74 671	-4,1	-3 213
HAB-SOCIAL	APPART 14	100 m² à 109 m²	7 175	1,4	6 726	6 483	-3,6	-243
PRO	HOT3	hôtels "standard"	760	0,3	1 988	1 929	-3,0	-59
HAB-SOCIAL	MAISON 13	150 m² à 174 m²	319	0,1	248	241	-2,9	-7
HAB-PRIVE	MAISON 11	130 m² à 139 m²	90 375	2,0	79 276	77 289	-2,5	-1 986
HAB-PRIVE	APPART 7	40 m² à 44 m²	136 439	2,9	73 029	71 595	-2,0	-1 434
HAB-PRIVE	MAISON 1	Inférieur à 50 m²	63 895	1,4	33 428	33 008	-1,3	-420
HAB-SOCIAL	MAISON 12	140 m² à 149 m²	342	0,1	238	235	-1,2	-3
PRO	ATE2	locaux utilisés pour une activité de transformation	5 817	1,9	30 953	30 609	-1,1	-344
PRO	HOT1	hôtels "confort"	437	0,1	14 049	13 935	-0,8	-114
HAB-SOCIAL	MAISON 8	100 m² à 109 m²	6 451	1,2	3 998	3 974	-0,6	-25
HAB-PRIVE	APPART 17	150 m² à 199 m²	29 426	0,6	53 946	53 710	-0,4	-236
PRO	CLI1	cliniques et étab. hospitaliers	265	0,1	10 622	10 579	-0,4	-43

Commentaires : 49 catégories voient leur cotisation moyenne baisser.

-catégories de locaux qui présentent une augmentation moyenne de cotisation :

Type de locaux	Catégorie	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
HAB-PRIVE	MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	107 065	2,3	87 488	87 478	0,0	-10
IND ou BAR	IND ou BAR	Industriels ou barème	23 202	100,0	262 991	262 991	0,0	0
HAB-PRIVE	APPART 5	30 m ² à 34 m ²	161 707	3,5	71 008	71 290	0,4	283
HAB-SOCIAL	MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	7 691	1,5	3 686	3 721	1,0	35
PRO	DEP2	lieux de dépôt couverts	18 867	6,2	77 063	78 164	1,4	1 101
HAB-PRIVE	APPART 4	25 m ² à 29 m ²	142 293	3,1	56 372	57 205	1,5	833
HAB-PRIVE	APPART 6	35 m ² à 39 m ²	138 477	3,0	65 741	66 900	1,8	1 159
HAB-SOCIAL	MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	1 274	0,2	920	936	1,8	17
PRO	BUR1	bureaux d'agencement ancien	67 474	22,3	196 015	200 737	2,4	4 721
HAB-SOCIAL	MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	74	0,0	56	58	2,7	2
HAB-SOCIAL	MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	8 349	1,6	3 912	4 036	3,2	124
HAB-SOCIAL	MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	5 159	1,0	2 844	2 935	3,2	92
PRO	SPE1	salles de spectacle, musées	850	0,3	6 205	6 448	3,9	243
HAB-SOCIAL	MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	3 136	0,6	2 109	2 195	4,1	86
HAB-SOCIAL	MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	800	0,2	575	606	5,3	31
HAB-PRIVE	APPART 18	200 m ² et plus	15 275	0,3	39 230	41 603	6,1	2 373
PRO	SPE6	établissements de détente et bien-être	301	0,1	655	695	6,1	40
HAB-PRIVE	MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	126 054	2,7	95 650	101 749	6,4	6 099
HAB-SOCIAL	APPART 2	15 m ² à 19 m ²	4 186	0,8	1 009	1 073	6,4	65
HAB-SOCIAL	APPART 3	20 m ² à 24 m ²	6 186	1,2	1 514	1 623	7,2	109
HAB-SOCIAL	MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	15 361	2,9	7 118	7 654	7,5	537
HAB-PRIVE	APPART 3	20 m ² à 24 m ²	123 475	2,7	41 735	45 224	8,4	3 489
HAB-PRIVE	MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	138 532	3,0	97 421	105 762	8,6	8 341
PRO	ATE1	ateliers artisanaux	14 373	4,8	19 734	21 539	9,2	1 805
HAB-SOCIAL	MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	13 072	2,5	5 371	5 896	9,8	525
PRO	HOT2	hôtels "supérieur"	1 700	0,6	9 785	10 887	11,3	1 102
HAB-PRIVE	APPART 2	15 m ² à 19 m ²	115 496	2,5	32 972	36 894	11,9	3 922
HAB-PRIVE	MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	93 704	2,0	54 589	62 101	13,8	7 512
HAB-PRIVE	MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	69 785	1,5	45 236	51 914	14,8	6 678
HAB-SOCIAL	APPART 15	110 m ² à 119 m ²	3 790	0,7	3 621	4 162	15,0	542
HAB-PRIVE	MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	63 532	1,4	31 064	35 751	15,1	4 687
PRO	DEP4	parcs de stationnement couverts	27 042	9,0	22 132	25 699	16,1	3 567
HAB-PRIVE	MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	65 000	1,4	39 820	46 244	16,1	6 424
HAB-SOCIAL	MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	10 723	2,1	4 244	4 984	17,4	740
PRO	MAG2	commerces sans accès direct sur rue	4 676	1,6	7 156	8 612	20,3	1 455
HAB-SOCIAL	APPART 16	120 m ² à 149 m ²	2 889	0,6	2 834	3 414	20,5	580
HAB-PRIVE	MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	55 671	1,2	32 131	38 716	20,5	6 586
PRO	BUR3	bureaux avec aménagements spécifiques	2 757	0,9	8 649	10 502	21,4	1 853
HAB-SOCIAL	MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	34	0,0	28	35	24,1	7
PRO	ENS1	écoles et institutions privées	1 722	0,6	10 331	12 877	24,6	2 546
HAB-PRIVE	MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	62 151	1,3	30 063	37 896	26,1	7 833
PRO	MAG1	boutiques et magasins sur rue	98 451	32,6	128 888	162 519	26,1	33 631
HAB-SOCIAL	APPART 17	150 m ² à 199 m ²	269	0,1	296	385	30,1	89
HAB-PRIVE	APPART 1	Inférieur à 15 m ²	95 411	2,1	16 696	22 952	37,5	6 256
PRO	ENS2	étab. d'enseignement à but lucratif	1 023	0,3	5 346	7 435	39,1	2 090
HAB-SOCIAL	MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	5 339	1,0	1 885	2 762	46,6	878
PRO	SPE7	centres de loisirs, de colonies de vacances	1 446	0,5	2 062	3 058	48,3	996
PRO	CLI4	centres de rééducation, de thalassothérapie	107	0,0	995	1 527	53,4	532
PRO	HOT5	hôtels clubs, villages de vacances et résid. hôtelières	5 539	1,8	3 705	6 029	62,7	2 324
PRO	HOT4	foyers d'hébergement, centres d'accueil...	1 115	0,4	2 892	4 785	65,5	1 893
PRO	SPE5	terrains de camping ordinaires	170	0,1	221	370	67,3	149
PRO	CLI2	centres médico-sociaux, crèches, halte-garderies	2 091	0,7	6 602	11 412	72,9	4 810
PRO	SPE4	terrains de camping confortables	191	0,1	493	873	77,1	380
PRO	CLI3	maison de repos, maisons de retraite	2 286	0,8	4 467	9 323	108,7	4 856
PRO	MAG3	magasin dans un ensemble commercial	5 663	1,9	17 739	37 772	112,9	20 033
HAB-SOCIAL	MAISON 16	250 m ² et plus	18	0,0	19	43	131,3	25
HAB-SOCIAL	APPART 18	200 m ² et plus	26	0,0	28	68	141,1	40
PRO	DEP1	lieux de dépôt à ciel ouvert	1 530	0,5	6 109	17 393	184,7	11 284

Commentaires : 58 catégories voient leur cotisation moyenne augmenter (dont les locaux industriels et évalués par barème qui n'enregistrent aucune variation de cotisation). Les magasins de centre ville (MAG1) enregistrent une augmentation moyenne de 32,6 %, les maisons de retraite de 108,7 % et les magasins situés dans les centres commerciaux de 112,9 % **ce qui explique la nécessité de prévoir notamment des dispositifs de lissage des cotisations pour rendre acceptable la réforme (voir titre 4).**

- présentation de la répartition des gagnants et perdants par catégories de locaux tous types confondus

La répartition des gagnants et des perdants au sein de chaque catégorie est également intéressante. A titre d'illustration, s'agissant des locaux professionnels : au sein de la catégorie MAG1, 68% des locaux enregistrent une hausse et au sein de la catégorie des CLI3 (maisons de retraite) 87% des locaux enregistrent une hausse.

S'agissant des locaux d'habitation, les plus petites surfaces (appartement de moins de 15m²) qui enregistrent une augmentation moyenne de 37,5% se répartissent ainsi : 81% de locaux dont la cotisation va augmenter et 19% dont la cotisation va baisser.

-répartition « gagnants/perdants » parmi les locaux dont la cotisation moyenne baisse :

Type de locaux	Catégorie	Libellé	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
PRO	IND2	carrières et étab. assimilables	1 196	-1 314	-52,3	2	15,4	11	84,6
PRO	MAG7	marchés	4 243	-2 518	-37,2	306	38,4	490	61,6
HAB-PRIVE	MAISON 16	250 m ² et plus	1 212	-576	-32,2	3 694	10,6	31 171	89,4
PRO	IND1	étab. Industriels autres que les carrières	7 992	-3 470	-30,3	159	29,8	374	70,2
PRO	MAG5	magasins de très grande surface	90 707	-30 805	-25,4	138	30,2	319	69,8
HAB-PRIVE	MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	1 037	-297	-22,3	11 702	18,4	51 964	81,6
HAB-PRIVE	MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	936	-224	-19,3	16 211	21,7	58 461	78,3
PRO	ATE3	chenils, viviers	1 394	-308	-18,1	32	36,4	56	63,6
HAB-PRIVE	APPART 12	80 m ² à 89 m ²	840	-164	-16,3	23 597	19,9	94 862	80,1
PRO	DEP5	installations spécifiques de stockage	3 683	-712	-16,2	256	21,4	940	78,6
PRO	BUR2	bureaux d'agencement récent	10 387	-1 767	-14,5	9 948	51,8	9 242	48,2
HAB-PRIVE	APPART 13	90 m ² à 99 m ²	956	-155	-14,0	16 598	21,5	60 428	78,5
HAB-PRIVE	APPART 11	70 m ² à 79 m ²	768	-125	-14,0	40 488	24,2	126 964	75,8
PRO	MAG4	magasins de grande surface	13 639	-2 020	-12,9	1 850	42,0	2 551	58,0
HAB-SOCIAL	APPART 6	35 m ² à 39 m ²	445	-62	-12,3	8 017	38,0	13 092	62,0
HAB-PRIVE	APPART 10	60 m ² à 69 m ²	694	-97	-12,2	60 744	29,1	148 135	70,9
HAB-PRIVE	APPART 14	100 m ² à 109 m ²	1 070	-141	-11,6	12 944	25,4	37 986	74,6
HAB-SOCIAL	APPART 5	30 m ² à 34 m ²	398	-48	-10,8	4 666	31,6	10 086	68,4
HAB-SOCIAL	APPART 10	60 m ² à 69 m ²	608	-68	-10,1	29 206	34,8	54 703	65,2
HAB-SOCIAL	APPART 11	70 m ² à 79 m ²	666	-74	-10,0	20 376	34,2	39 219	65,8
HAB-SOCIAL	APPART 1	Inférieur à 15 m ²	171	-19	-10,0	1 075	33,8	2 110	66,2
HAB-PRIVE	APPART 9	50 m ² à 59 m ²	613	-63	-9,3	84 842	35,3	155 521	64,7
HAB-PRIVE	MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	936	-92	-8,9	48 146	36,3	84 413	63,7
HAB-SOCIAL	APPART 13	90 m ² à 99 m ²	809	-78	-8,8	4 355	29,6	10 341	70,4
HAB-SOCIAL	APPART 4	25 m ² à 29 m ²	363	-35	-8,7	3 581	37,5	5 961	62,5
HAB-SOCIAL	APPART 8	45 m ² à 49 m ²	482	-45	-8,5	12 958	39,0	20 288	61,0
PRO	SPE3	salles de loisirs diverses	4 064	-378	-8,5	294	46,9	333	53,1
HAB-PRIVE	APPART 15	110 m ² à 119 m ²	1 214	-101	-7,7	10 683	32,2	22 449	67,8
HAB-SOCIAL	APPART 9	50 m ² à 59 m ²	555	-46	-7,7	27 757	39,0	43 339	61,0
HAB-SOCIAL	APPART 12	80 m ² à 89 m ²	745	-62	-7,6	14 674	33,6	29 050	66,4
HAB-SOCIAL	APPART 7	40 m ² à 44 m ²	467	-38	-7,5	8 453	39,7	12 829	60,3
PRO	DEP3	parcs de stationnement à ciel ouvert	669	-51	-7,1	3 455	50,6	3 369	49,4
HAB-PRIVE	MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	872	-63	-6,7	29 141	38,8	46 045	61,2
HAB-PRIVE	APPART 8	45 m ² à 49 m ²	562	-39	-6,5	53 439	40,1	79 672	59,9
PRO	MAG6	stations-service	2 758	-181	-6,2	382	46,5	440	53,5
PRO	SPE2	étab. ou terrains affectés à la pratique d'un sport	9 069	-400	-4,2	356	51,9	330	48,1
HAB-PRIVE	APPART 16	120 m ² à 149 m ²	1 431	-62	-4,1	20 744	39,8	31 436	60,2
HAB-SOCIAL	APPART 14	100 m ² à 109 m ²	904	-34	-3,6	2 743	38,2	4 432	61,8
PRO	HOT3	hôtels "standard"	2 538	-78	-3,0	449	59,1	311	40,9
HAB-SOCIAL	MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	755	-23	-2,9	153	48,0	166	52,0
HAB-PRIVE	MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	855	-22	-2,5	41 418	45,8	48 957	54,2
HAB-PRIVE	APPART 7	40 m ² à 44 m ²	525	-11	-2,0	66 267	48,6	70 172	51,4
HAB-PRIVE	MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	517	-7	-1,3	46 789	73,2	17 106	26,8
HAB-SOCIAL	MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	686	-8	-1,2	156	45,6	186	54,4
PRO	ATE2	locaux utilisés pour une activité de transformation	5 262	-59	-1,1	2 772	47,7	3 045	52,3
PRO	HOT1	hôtels "confort"	31 887	-262	-0,8	324	74,1	113	25,9
HAB-SOCIAL	MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	616	-4	-0,6	2 921	45,3	3 530	54,7
HAB-PRIVE	APPART 17	150 m ² à 199 m ²	1 825	-8	-0,4	13 192	44,8	16 234	55,2
PRO	CLI1	cliniques et étab. hospitaliers	39 922	-162	-0,4	152	57,4	113	42,6

-répartition « gagnants/perdants » parmi les locaux dont la cotisation moyenne augmente :

Type de locaux	Catégorie	Libellé	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
HAB-PRIVE	MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	817	0	0,0	52 399	48,9	54 666	51,1
IND ou BAR	IND ou BAR	Industriels ou barème	11 335	0	0,0	23 202	100,0	0	0,0
HAB-PRIVE	APPART 5	30 m ² à 34 m ²	441	2	0,4	85 954	53,2	75 753	46,8
HAB-SOCIAL	MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	484	5	1,0	3 748	48,7	3 943	51,3
PRO	DEP2	lieux de dépôt couverts	4 143	58	1,4	10 476	55,5	8 391	44,5
HAB-PRIVE	APPART 4	25 m ² à 29 m ²	402	6	1,5	77 716	54,6	64 577	45,4
HAB-PRIVE	APPART 6	35 m ² à 39 m ²	483	8	1,8	76 101	55,0	62 376	45,0
HAB-SOCIAL	MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	735	13	1,8	628	49,3	646	50,7
PRO	BUR1	bureaux d'agencement ancien	2 975	70	2,4	41 508	61,5	25 966	38,5
HAB-SOCIAL	MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	782	20	2,7	40	54,1	34	45,9
HAB-SOCIAL	MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	483	15	3,2	4 778	57,2	3 571	42,8
HAB-SOCIAL	MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	569	18	3,2	2 729	52,9	2 430	47,1
PRO	SPE1	salles de spectacle, musées	7 585	285	3,9	504	59,3	346	40,7
HAB-SOCIAL	MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	700	27	4,1	1 607	51,2	1 529	48,8
HAB-SOCIAL	MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	758	38	5,3	409	51,1	391	48,9
HAB-PRIVE	APPART 18	200 m ² et plus	2 724	155	6,0	8 020	52,5	7 255	47,5
PRO	SPE6	établissements de détente et bien-être	2 309	134	6,1	157	52,2	144	47,8
HAB-PRIVE	MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	807	48	6,4	75 634	60,0	50 420	40,0
HAB-SOCIAL	APPART 2	15 m ² à 19 m ²	256	15	6,4	2 418	57,8	1 768	42,2
HAB-SOCIAL	APPART 3	20 m ² à 24 m ²	262	18	7,2	3 658	59,1	2 528	40,9
HAB-SOCIAL	MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	498	35	7,5	9 440	61,5	5 921	38,5
HAB-PRIVE	APPART 3	20 m ² à 24 m ²	366	28	8,4	77 452	62,7	46 023	37,3
HAB-PRIVE	MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	763	60	8,6	88 439	63,8	50 093	36,2
PRO	ATE1	ateliers artisanaux	1 499	126	9,1	7 021	48,8	7 352	51,2
HAB-SOCIAL	MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	451	40	9,8	8 797	67,3	4 275	32,7
PRO	HOT2	hôtels "supérieur"	6 404	648	11,3	1 175	69,1	525	30,9
HAB-PRIVE	APPART 2	15 m ² à 19 m ²	319	34	11,9	76 389	66,1	39 107	33,9
HAB-PRIVE	MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	663	80	13,8	73 718	78,7	19 986	21,3
HAB-PRIVE	MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	744	96	14,8	51 329	73,6	18 456	26,4
HAB-SOCIAL	APPART 15	110 m ² à 119 m ²	1 098	143	15,0	2 663	70,3	1 127	29,7
HAB-PRIVE	MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	563	74	15,1	53 435	84,1	10 097	15,9
PRO	DEP4	parcs de stationnement couverts	950	132	16,1	7 105	26,3	19 937	73,7
HAB-PRIVE	MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	711	99	16,1	49 250	75,8	15 750	24,2
HAB-SOCIAL	MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	465	69	17,4	8 575	80,0	2 148	20,0
PRO	MAG2	commerces sans accès direct sur rue	1 842	311	20,3	2 933	62,7	1 743	37,3
HAB-SOCIAL	APPART 16	120 m ² à 149 m ²	1 182	201	20,5	1 969	68,2	920	31,8
HAB-PRIVE	MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	695	118	20,5	43 784	78,6	11 887	21,4
PRO	BUR3	bureaux avec aménagements spécifiques	3 809	672	21,4	1 969	71,4	788	28,6
HAB-SOCIAL	MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	1 028	199	24,0	22	64,7	12	35,3
PRO	ENS1	écoles et institutions privées	7 478	1 478	24,6	790	45,9	932	54,1
HAB-PRIVE	MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	610	126	26,1	53 750	86,5	8 401	13,5
PRO	MAG1	boutiques et magasins sur rue	1 651	342	26,1	66 886	67,9	31 565	32,1
HAB-SOCIAL	APPART 17	150 m ² à 199 m ²	1 432	331	30,1	194	72,1	75	27,9
HAB-PRIVE	APPART 1	Inférieur à 15 m ²	241	66	37,5	77 930	81,7	17 481	18,3
PRO	ENS2	étab. d'enseignement à but lucratif	7 268	2 043	39,1	650	63,5	373	36,5
HAB-SOCIAL	MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	517	164	46,6	4 908	91,9	431	8,1
PRO	SPE7	centres de loisirs, de colonies de vacances	2 115	689	48,3	923	63,8	523	36,2
PRO	CL14	centres de rééducation, de thalassothérapie	14 270	4 969	53,4	62	57,9	45	42,1
PRO	HOT5	hôtels clubs, villages de vacances et résid. hôteliers	1 088	420	62,7	4 329	78,2	1 210	21,8
PRO	HOT4	foyers d'hébergement, centres d'accueil...	4 291	1 698	65,5	764	68,5	351	31,5
PRO	SPE5	terrains de camping ordinaires	2 179	877	67,3	120	70,6	50	29,4
PRO	CL12	centres médico-sociaux, crèches, halte-garderies	5 458	2 300	72,9	1 411	67,5	680	32,5
PRO	SPE4	terrains de camping confortables	4 572	1 990	77,1	142	74,3	49	25,7
PRO	CL13	maison de repos, maisons de retraite	4 078	2 124	108,7	1 984	86,8	302	13,2
PRO	MAG3	magasin dans un ensemble commercial	6 670	3 538	112,9	5 350	94,5	313	5,5
HAB-SOCIAL	MAISON 16	250 m ² et plus	2 412	1 369	131,3	13	72,2	5	27,8
HAB-SOCIAL	APPART 18	200 m ² et plus	2 622	1 534	141,1	25	96,2	1	3,8
PRO	DEP1	lieux de dépôt à ciel ouvert	11 368	7 375	184,7	1 002	65,5	528	34,5

SYNTHESE DES RESULTATS AGREGES SUR LES 5 DEPARTEMENTS RELATIFS A LA MISE EN ŒUVRE DE L'HYPOTHESE 3 – scénario 1

Au vu des résultats présentés sur le cumul des 5 départements et des commentaires réalisés pour L'HYPOTHESE 3, à savoir :

- la conservation strictement identique des cotisations avant et après réforme pour les locaux industriels et locaux évalués par barème,

- la stricte équivalence des résultats constatés pour les locaux d'habitation et locaux professionnels sous la présente hypothèse par rapport à ceux présentés dans la sous section 1 de la section 1 consacrée au scénario 1 (rebasage des taux d'imposition seul, sans neutralisation des VL des locaux hors champ des révisions dans un contexte où les logements sociaux sont évalués avec les mêmes paramètres que ceux des logements appartenant au parc privé),

les résultats par département de cette hypothèse 3 – scénario 1 ne seront pas détaillés.

SOUS-SECTION 2- Impacts réels du scénario 2 – Hypothèse 3 dans les 5 départements d'expérimentation

Rappel : dans ce scénario, ce ne sont pas les mêmes paramètres qui sont appliqués pour les locaux du parc privé et pour ceux du parc social, qui ont chacun une sectorisation et une grille tarifaire distinctes.

A - Présentation des variations de cotisation

1 – présentation des variations de cotisations par sous-groupe

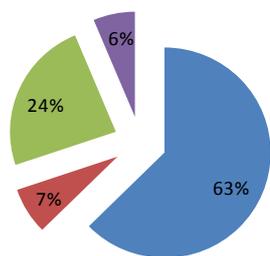
- présentation des variations par type de locaux

Nature du local	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Locaux d'habitation	5 159 619	94,1	2 897 407	2 823 627	-2,6	-73 780
- dont locaux du parc privé	4 637 070	84,5	2 598 077	2 662 719	2,5	64 642
- dont locaux du parc social	522 549	9,5	299 330	160 909	-46,2	-138 421
Locaux professionnels	302 286	5,5	986 079	1 059 932	7,5	73 853
Locaux industriels et au barème	23 202	0,4	262 991	262 991	0,0	0
Total	5 485 107	100,0	4 146 477	4 146 550	0,0	73

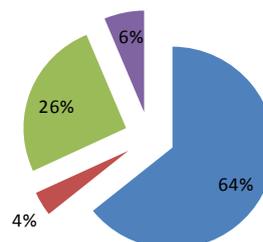
Commentaires : les variations des différents types de locaux concernés par les révisions (habitation et professionnels) enregistrent des variations strictement identiques à celles présentées en section 1 du présent chapitre, étant donné que le rebasage des taux s'applique de manière strictement identique et que la neutralisation ne concerne pas ces types de locaux.

Ainsi, dans le tableau ci-dessous seule la ligne relative aux locaux industriels et évalués par barème est modifiée (zones présentées en fond orange) : ces locaux enregistrent une variation de cotisation nulle.

Répartition des cotisations avant réforme par type de locaux



Répartition des cotisations après réforme par type de locaux



■ Locaux d'habitation du parc privé ■ Locaux d'habitation du parc social
■ Locaux professionnels ■ Locaux industriels et au barème

■ Locaux d'habitation du parc privé ■ Locaux d'habitation du parc social
■ Locaux professionnels ■ Locaux industriels et au barème

Commentaires : les proportions contributives des locaux industriels et évalués par barème sont bien identiques avant et après réforme.

En revanche, on constate une baisse sensible de la part des logements du parc social, liée à la baisse de cotisation moyenne qui les affecte (pour mémoire : -46,2 % de baisse). Cette baisse est contrebalancée par une légère hausse pour les locaux professionnels et les logements du parc privé.

- pour les locaux d'habitation

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)	Cotisation révisée moyenne en €
Maisons	1 394 854	25,4	1 103 856	1 106 093	0,2	2 237	793
- dont maisons du parc privé	1 316 712	24,0	1 066 605	1 075 361	0,8	8 755	817
- dont maisons du parc social	78 142	1,4	37 250	30 732	-17,5	-6 518	393
Appartements	2 440 188	44,5	1 653 561	1 480 791	-10,5	-172 770	607
- dont appartements du parc privé	2 039 531	37,2	1 395 650	1 352 971	-3,1	-42 678	663
- dont appartements du parc social	400 657	7,3	257 912	127 820	-50,4	-130 092	319
Maisons exceptionnelles	1 072	0,0	701	814	16,1	113	760
Dépendances isolées	1 323 505	24,1	139 288	235 929	69,4	96 641	178
Total	5 159 619	94,1	2 897 407	2 823 627	-2,6	-73 780	547

Commentaires : les variations pour les locaux d'habitation sont strictement identiques à celles présentées dans la section 1 du présent chapitre, étant donné que le rebasage des taux s'applique de manière strictement identique et que la neutralisation ne concerne pas ce type de locaux.

- pour les locaux professionnels

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Magasins - MAG	115 266	2,1	286 029	326 754	14,2	40 726
Bureaux - BUR	89 421	1,6	437 901	425 050	-2,9	-12 850
Lieux de dépôt - DEP	55 459	1,0	115 472	135 006	16,9	19 533
Ateliers - ATE	20 278	0,4	50 836	54 149	6,5	3 313
Hôtels - HOT	9 551	0,2	32 419	38 740	19,5	6 322
Établissements de spectacle - SPE	4 271	0,1	18 917	20 843	10,2	1 926
Établissements d'enseignement - ENS	2 745	0,1	15 677	20 992	33,9	5 316
Cliniques - CLI	4 749	0,1	22 687	33 979	49,8	11 292
Établissements industriels (hors U) - IND	546	0,0	6 142	4 418	-28,1	-1 724
Total	302 286	5,5	986 079	1 059 932	7,5	73 853

Commentaires : les variations pour les locaux professionnels sont strictement identiques à celles présentées dans la section 1 du présent chapitre, étant donné que le rebasage des taux s'applique de manière strictement identique et que la neutralisation ne concerne pas ce type de locaux.

- pour les locaux industriels et au barème

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Locaux industriels et au barème	23 202	0,4	262 991	262 991	0,0	0

Commentaires : Les locaux hors champ des révisions (à savoir établissements industriels et locaux évalués par barème) sont, de part la neutralisation des VL qui vient contrebalancer le rebasage des taux d'imposition, à même niveau de cotisation avant et après réforme.

2 – présentation des variations de cotisations par catégorie de locaux

- pour l'ensemble des locaux d'habitation (parc privé et logements sociaux confondus)

Nota : les résultats ci-après sont repris pour mémoire.

En effet, les variations pour les locaux d'habitation sont strictement identiques à celles présentées dans la section 1 du présent chapitre, étant donné que le rebasage des taux s'applique de manière strictement identique et que la neutralisation ne concerne pas ce type de locaux.

-sous-groupe des maisons

Ensemble des Maisons	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	69 234	1,3	35 313	35 254	-0,2	-59
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	74 255	1,4	35 308	40 193	13,8	4 885
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	75 223	1,4	35 434	43 419	22,5	7 985
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	109 065	2,0	61 706	69 808	13,1	8 102
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	64 020	1,2	36 043	43 121	19,6	7 078
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	72 691	1,3	43 506	50 726	16,6	7 220
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	74 944	1,4	48 080	55 829	16,1	7 749
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	144 983	2,6	101 419	112 188	10,6	10 769
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	129 190	2,4	97 759	106 481	8,9	8 721
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	108 339	2,0	88 407	90 719	2,6	2 312
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	91 175	1,7	79 851	79 903	0,1	52
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	75 528	1,4	70 532	67 594	-4,2	-2 938
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	132 878	2,4	136 502	127 748	-6,4	-8 754
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	74 746	1,4	86 641	71 821	-17,1	-14 820
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	63 700	1,2	85 004	67 843	-20,2	-17 161
MAISON 16	250 m ² et plus	34 883	0,6	62 350	43 445	-30,3	-18 904
TOTAL		1 394 854	25,4	1 103 856	1 106 093	0,2	2 237

-sous-groupe des appartements

Ensemble des Appartements	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	98 596	1,8	17 302	24 219	40,0	6 917
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	119 682	2,2	33 981	38 870	14,4	4 889
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	129 661	2,4	43 249	47 684	10,3	4 435
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	151 835	2,8	60 167	60 853	1,1	686
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	176 459	3,2	77 588	76 811	-1,0	-777
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	159 586	2,9	76 445	73 450	-3,9	-2 994
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	157 721	2,9	83 774	79 094	-5,6	-4 680
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	166 357	3,0	97 538	86 067	-11,8	-11 471
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	311 459	5,7	205 255	173 991	-15,2	-31 263
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	292 788	5,3	222 046	179 247	-19,3	-42 799
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	227 047	4,1	193 562	156 559	-19,1	-37 004
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	162 183	3,0	154 245	121 815	-21,0	-32 430
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	91 722	1,7	98 614	82 668	-16,2	-15 946
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	58 105	1,1	68 387	59 678	-12,7	-8 709
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	36 922	0,7	47 189	43 041	-8,8	-4 148
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	55 069	1,0	80 718	78 337	-3,0	-2 381
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	29 695	0,5	54 243	55 498	2,3	1 255
APPART 18	200 m ² et plus	15 301	0,3	39 258	42 909	9,3	3 651
TOTAL		2 440 188	44,5	1 653 561	1 480 791	-10,5	-172 770

- pour les logements du parc privé

-sous-groupe des maisons

Maisons du parc privé	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	63 895	1,4	33 428	33 777	1,0	349
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	63 532	1,4	31 064	36 726	18,2	5 661
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	62 151	1,3	30 063	39 003	29,7	8 939
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	93 704	2,0	54 589	63 955	17,2	9 366
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	55 671	1,2	32 131	39 874	24,1	7 743
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	65 000	1,4	39 820	47 619	19,6	7 800
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	69 785	1,5	45 236	53 463	18,2	8 227
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	138 532	3,0	97 421	108 868	11,8	11 447
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	126 054	2,7	95 650	104 724	9,5	9 074
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	107 065	2,3	87 488	89 982	2,9	2 495
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	90 375	2,0	79 276	79 454	0,2	178
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	75 186	1,6	70 295	67 399	-4,1	-2 896
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	132 559	2,9	136 254	127 540	-6,4	-8 715
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	74 672	1,6	86 585	71 770	-17,1	-14 814
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	63 666	1,4	84 976	67 807	-20,2	-17 169
MAISON 16	250 m ² et plus	34 865	0,8	62 331	43 399	-30,4	-18 932
TOTAL		1 316 712	28,4	1 066 605	1 075 361	0,8	8 755

-sous-groupe des appartements

Appartements du parc privé	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	95 411	2,1	16 696	23 748	42,2	7 052
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	115 496	2,5	32 972	38 167	15,8	5 195
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	123 475	2,7	41 735	46 792	12,1	5 058
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	142 293	3,1	56 372	59 213	5,0	2 841
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	161 707	3,5	71 008	73 850	4,0	2 842
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	138 477	3,0	65 741	69 316	5,4	3 575
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	136 439	2,9	73 029	74 228	1,6	1 199
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	133 111	2,9	80 012	77 610	-3,0	-2 403
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	240 363	5,2	162 525	152 972	-5,9	-9 553
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	208 879	4,5	165 272	150 753	-8,8	-14 520
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	167 452	3,6	149 456	133 479	-10,7	-15 977
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	118 459	2,6	118 964	103 304	-13,2	-15 660
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	77 026	1,7	85 576	76 250	-10,9	-9 326
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	50 930	1,1	61 661	56 382	-8,6	-5 280
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	33 132	0,7	43 569	41 570	-4,6	-1 999
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	52 180	1,1	77 884	77 089	-1,0	-795
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	29 426	0,6	53 946	55 379	2,7	1 433
APPART 18	200 m ² et plus	15 275	0,3	39 230	42 869	9,3	3 639
TOTAL		2 039 531	44,0	1 395 650	1 352 971	-3,1	-42 678

- pour les logements sociaux

-sous-groupe des maisons

Maisons du parc social	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	5 339	1,0	1 885	1 477	-21,6	-408
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	10 723	2,1	4 244	3 467	-18,3	-776
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	13 072	2,5	5 371	4 416	-17,8	-955
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	15 361	2,9	7 118	5 854	-17,8	-1 264
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	8 349	1,6	3 912	3 247	-17,0	-665
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	7 691	1,5	3 686	3 107	-15,7	-580
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	5 159	1,0	2 844	2 366	-16,8	-478
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	6 451	1,2	3 998	3 320	-17,0	-679
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	3 136	0,6	2 109	1 757	-16,7	-353
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	1 274	0,2	920	737	-19,9	-183
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	800	0,2	575	449	-22,0	-126
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	342	0,1	238	195	-17,8	-42
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	319	0,1	248	208	-16,0	-40
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	74	0,0	56	51	-9,5	-5
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	34	0,0	28	36	26,2	7
MAISON 16	250 m ² et plus	18	0,0	19	46	146,3	27
TOTAL		78 142	15,0	37 250	30 732	-17,5	-6 518

-sous-groupe des appartements

Appartements du parc social	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	3 185	0,6	606	471	-22,3	-135
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	4 186	0,8	1 009	702	-30,4	-306
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	6 186	1,2	1 514	892	-41,1	-622
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	9 542	1,8	3 795	1 640	-56,8	-2 155
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	14 752	2,8	6 581	2 961	-55,0	-3 619
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	21 109	4,0	10 703	4 134	-61,4	-6 569
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	21 282	4,1	10 746	4 866	-54,7	-5 880
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	33 246	6,4	17 526	8 458	-51,7	-9 068
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	71 096	13,6	42 730	21 019	-50,8	-21 710
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	83 909	16,1	56 774	28 494	-49,8	-28 280
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	59 595	11,4	44 106	23 079	-47,7	-21 027
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	43 724	8,4	35 280	18 511	-47,5	-16 770
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	14 696	2,8	13 037	6 418	-50,8	-6 620
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	7 175	1,4	6 726	3 297	-51,0	-3 429
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	3 790	0,7	3 621	1 471	-59,4	-2 149
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	2 889	0,6	2 834	1 248	-56,0	-1 586
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	269	0,1	296	118	-60,0	-178
APPART 18	200 m ² et plus	26	0,0	28	40	40,3	11
TOTAL		400 657	76,7	257 912	127 820	-50,4	-130 092

- pour les locaux professionnels

Sont ici présentés les résultats concernant les 3 sous-groupes de locaux professionnels les plus représentés en nombre de locaux.

Nota : les résultats ci-après sont repris pour mémoire. En effet, les variations pour les locaux professionnels sont strictement identiques à celles présentées dans la section 1 du présent chapitre, étant donné que le rebasage des taux s'applique de manière strictement identique et que la neutralisation ne concerne pas ce type de locaux.

- ✓ Pour le sous-groupe des magasins

Magasins	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
MAG1	boutiques et magasins sur rue	98 451	1,8	128 888	167 819	30,2	38 931
MAG2	commerces sans accès direct sur rue	4 676	0,1	7 156	8 881	24,1	1 725
MAG3	magasin dans un ensemble commercial	5 663	0,1	17 739	39 241	121,2	21 502
MAG4	magasins de grande surface	4 401	0,1	68 916	62 004	-10,0	-6 913
MAG5	magasins de très grande surface	457	0,0	55 531	42 975	-22,6	-12 556
MAG6	stations-service	822	0,0	2 416	2 349	-2,8	-67
MAG7	marchés	796	0,0	5 382	3 485	-35,3	-1 897
TOTAL		115 266	2,1	286 029	326 754	14,2	40 726

- ✓ Pour le sous-groupe des bureaux

Bureaux	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
BUR1	bureaux d'agencement ancien	67 474	1,2	196 015	207 617	5,9	11 602
BUR2	bureaux d'agencement récent	19 190	0,4	233 236	206 547	-11,4	-26 689
BUR3	bureaux avec aménagements spécifiques	2 757	0,1	8 649	10 887	25,9	2 237
TOTAL		89 421	1,6	437 901	425 050	-2,9	-12 850

- ✓ Pour le sous-groupe des lieux de dépôt

Lieux de dépôt	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
DEP1	lieux de dépôt à ciel ouvert	1 530	0,0	6 109	18 103	196,3	11 994
DEP2	lieux de dépôt couverts	18 867	0,3	77 063	81 032	5,2	3 969
DEP3	parcs de stationnement à ciel ouvert	6 824	0,1	4 912	4 734	-3,6	-179
DEP4	parcs de stationnement couverts	27 042	0,5	22 132	26 568	20,0	4 436
DEP5	installations spécifiques de stockage	1 196	0,0	5 256	4 569	-13,1	-687
TOTAL		55 459	1,0	115 472	135 006	16,9	19 533

B - Présentation de la répartition des gagnants et perdants

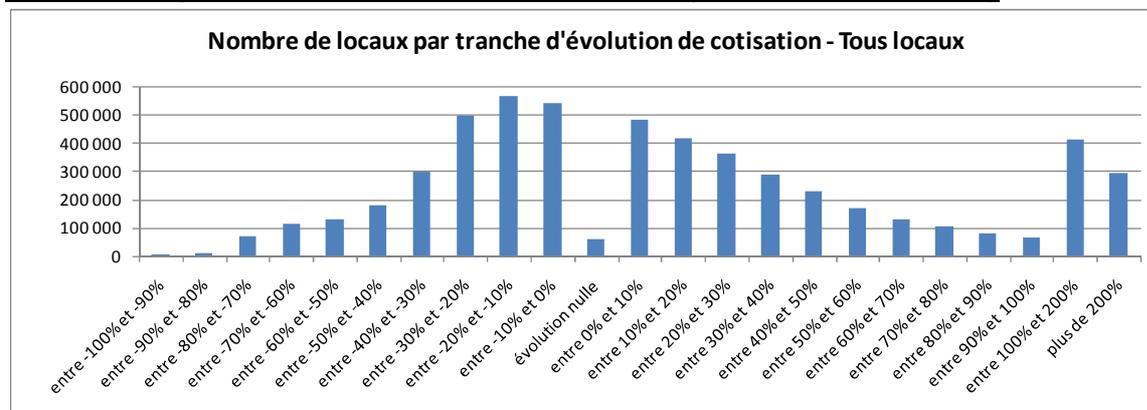
1 – présentation de la répartition entre gagnants et perdants par sous-groupe

- présentation des variations par type de locaux

Nature du local	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
Locaux d'habitation	547	-14	-2,5	2 873 691	55,7	2 285 928	44,3
- dont locaux du parc privé	574	14	2,5	2 836 173	61,2	1 800 897	38,8
- dont locaux du parc social	308	-265	-46,2	37 518	7,2	485 031	92,8
Locaux professionnels	3 506	244	7,5	184 540	61,0	117 746	39,0
Locaux industriels et au barème	11 335	0	0,0	23 202	100,0	0	0,0
Total	756	0	0,0	3 081 433	56,2	2 403 674	43,8

Commentaires : les variations des différents types de locaux concernés par les révisions (habitation et professionnels) enregistrent des variations strictement identiques à celles présentées en section 1 du présent chapitre, étant donné que le rebasage des taux s'applique de manière strictement identique et que la neutralisation ne concerne pas ces types de locaux. Ainsi, dans le tableau ci-dessous seule la ligne relative aux locaux industriels et évalués par barème est modifiée (zones présentées en fond orange) : ces locaux enregistrent tous une variation de cotisation nulle. Toutefois, par convention et tel que présenté précédemment, les variations nulles sont dénombrées parmi les locaux enregistrant une hausse, ce qui explique le nombre de 23 202 locaux enregistrant une hausse pour les locaux industriels et évalués par barème.

Présentation par tranche de variations de cotisation (tous locaux confondus) :

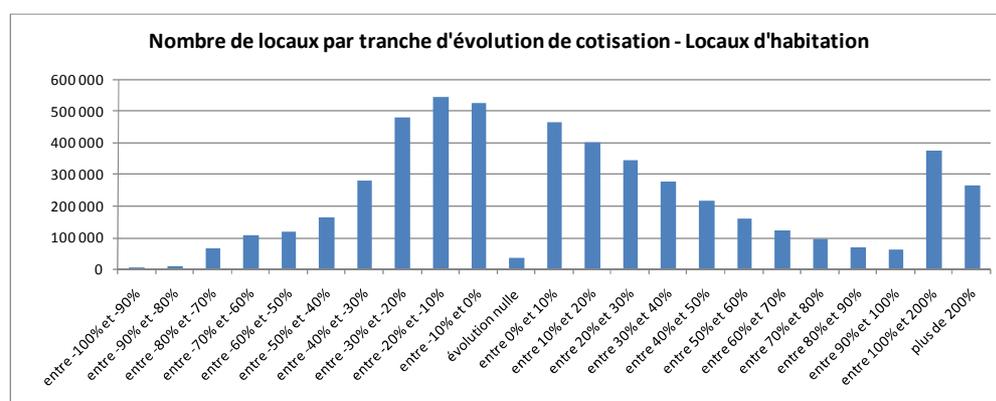


Commentaires : tous les locaux industriels et évalués par barème enregistrent une variation de cotisation nulle, ce qui explique la plus forte proportion de locaux à évolution nulle (57 449 locaux, au lieu de 35 726 locaux en scénario 2 de la section 1 du présent chapitre).

- pour les locaux d'habitation

Sous groupe	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
Maisons	793	2	0,2	796 505	57,1	598 349	42,9
- dont maisons du parc privé	817	7	0,8	778 987	59,2	537 725	40,8
- dont maisons du parc social	393	-83	-17,5	17 518	22,4	60 624	77,6
Appartements	607	-71	-10,4	987 693	40,5	1 452 495	59,5
- dont appartements du parc privé	663	-21	-3,1	971 596	47,6	1 067 935	52,4
- dont appartements du parc social	319	-325	-50,4	16 097	4,0	384 560	96,0
Maisons exceptionnelles	760	105	16,1	685	63,9	387	36,1
Dépendances isolées	178	73	69,4	1 088 808	82,3	234 697	17,7
Total	547	-14	-2,5	2 873 691	55,7	2 285 928	44,3

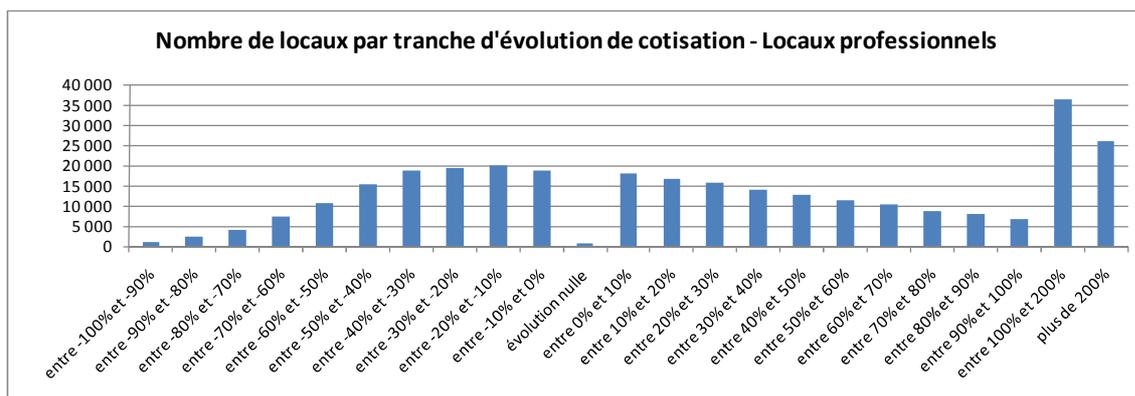
Présentation par tranche de variations de cotisation (locaux d'habitation) :



- pour les locaux professionnels

Sous groupe	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
Magasins - MAG	2 835	353	14,2	80 070	69,5	35 196	30,5
Bureaux - BUR	4 753	-144	-2,9	55 524	62,1	33 897	37,9
Lieux de dépôt - DEP	2 434	352	16,9	23 658	42,7	31 801	57,3
Ateliers - ATE	2 670	163	6,5	10 269	50,6	10 009	49,4
Hôtels - HOT	4 056	662	19,5	7 127	74,6	2 424	25,4
Établissements de spectacle - SPE	4 880	451	10,2	2 552	59,8	1 719	40,2
Établissements d'enseignement - ENS	7 647	1 936	33,9	1 481	54,0	1 264	46,0
Cliniques - CLI	7 155	2 378	49,8	3 690	77,7	1 059	22,3
Établissements industriels (hors U) - IND	8 092	-3 157	-28,1	169	31,0	377	69,0
Total	3 506	244	7,5	184 540	61,0	117 746	39,0

Présentation par tranche de variations de cotisation (locaux professionnels) :



- pour les locaux industriels et au barème

Sous groupe	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
Locaux industriels et au barème	11 335	0	0,0	23 202	100,0	0	0,0

Commentaires : les 23 202 locaux qui enregistrent une hausse de cotisation correspondent tous à une variation de cotisation nulle (cotisation avant révision = cotisation après révision), cf. graphique ci-dessous par tranche de variation de cotisation.

2 – présentation de la répartition entre gagnants et perdants par catégorie de locaux

Nota : les résultats ci-après sont repris pour mémoire. En effet, les variations pour les locaux d'habitation sont strictement identiques à celles présentées dans la section 1 du présent chapitre, étant donné que le rebasage des taux s'applique de manière strictement identique et que la neutralisation ne concerne pas ce type de locaux.

- pour les locaux d'habitation

-sous-groupe des maisons

Ensemble des Maisons	Libellé	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	509	-1	-0,2	48 509	70,1	20 725	29,9
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	541	66	13,8	56 278	75,8	17 977	24,2
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	577	106	22,5	58 032	77,1	17 191	22,9
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	640	74	13,1	79 802	73,2	29 263	26,8
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	674	111	19,6	47 722	74,5	16 298	25,5
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	698	99	16,6	53 571	73,7	19 120	26,3
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	745	103	16,1	55 399	73,9	19 545	26,1
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	774	74	10,6	95 960	66,2	49 023	33,8
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	824	68	8,9	81 406	63,0	47 784	37,0
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	837	21	2,6	56 213	51,9	52 126	48,1
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	876	1	0,1	44 922	49,3	46 253	50,7
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	895	-39	-4,2	31 483	41,7	44 045	58,3
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	961	-66	-6,4	52 232	39,3	80 646	60,7
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	961	-198	-17,1	18 002	24,1	56 744	75,9
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	1 065	-269	-20,2	13 040	20,5	50 660	79,5
MAISON 16	250 m ² et plus	1 245	-542	-30,3	3 934	11,3	30 949	88,7
TOTAL		793	2	0,2	796 505	57,1	598 349	42,9

-sous-groupe des appartements

Ensemble des Appartements	Libellé	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	246	70	40,0	80 324	81,5	18 272	18,5
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	325	41	14,4	81 455	68,1	38 227	31,9
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	368	34	10,3	82 770	63,8	46 891	36,2
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	401	5	1,1	82 521	54,3	69 314	45,7
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	435	-4	-1,0	91 882	52,1	84 577	47,9
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	460	-19	-3,9	81 824	51,3	77 762	48,7
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	501	-30	-5,6	72 547	46,0	85 174	54,0
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	517	-69	-11,8	60 460	36,3	105 897	63,7
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	559	-100	-15,2	98 287	31,6	213 172	68,4
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	612	-146	-19,3	73 724	25,2	219 064	74,8
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	690	-163	-19,1	51 338	22,6	175 709	77,4
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	751	-200	-21,0	32 048	19,8	130 135	80,2
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	901	-174	-16,2	20 636	22,5	71 086	77,5
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	1 027	-150	-12,7	15 864	27,3	42 241	72,7
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	1 166	-112	-8,8	12 974	35,1	23 948	64,9
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	1 423	-43	-2,9	24 453	44,4	30 616	55,6
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	1 869	42	2,3	15 360	51,7	14 335	48,3
APPART 18	200 m ² et plus	2 804	239	9,3	9 226	60,3	6 075	39,7
TOTAL		607	-71	-10,4	987 693	40,5	1 452 495	59,5

- pour les logements du parc privé

-sous-groupe des maisons

Maisons du parc privé	Libellé	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	529	5	1,0	47 132	73,8	16 763	26,2
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	578	89	18,2	54 090	85,1	9 442	14,9
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	628	144	29,7	54 879	88,3	7 272	11,7
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	683	100	17,2	76 254	81,4	17 450	18,6
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	716	139	24,1	45 829	82,3	9 842	17,7
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	733	120	19,6	51 774	79,7	13 226	20,3
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	766	118	18,2	54 262	77,8	15 523	22,2
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	786	83	11,8	94 766	68,4	43 766	31,6
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	831	72	9,5	80 811	64,1	45 243	35,9
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	840	23	2,9	55 958	52,3	51 107	47,7
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	879	2	0,2	44 795	49,6	45 580	50,4
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	896	-39	-4,1	31 391	41,8	43 795	58,2
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	962	-66	-6,4	52 141	39,3	80 418	60,7
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	961	-198	-17,1	17 969	24,1	56 703	75,9
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	1 065	-270	-20,2	13 019	20,4	50 647	79,6
MAISON 16	250 m ² et plus	1 245	-543	-30,4	3 917	11,2	30 948	88,8
TOTAL		817	7	0,8	778 987	59,2	537 725	40,8

-sous-groupe des appartements

Appartements du parc privé	Libellé	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	249	74	42,2	79 543	83,4	15 868	16,6
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	330	45	15,8	80 293	69,5	35 203	30,5
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	379	41	12,1	81 498	66,0	41 977	34,0
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	416	20	5,0	82 221	57,8	60 072	42,2
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	457	18	4,0	91 610	56,7	70 097	43,3
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	501	26	5,4	81 566	58,9	56 911	41,1
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	544	9	1,6	72 114	52,9	64 325	47,1
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	583	-18	-3,0	59 627	44,8	73 484	55,2
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	636	-40	-5,9	96 427	40,1	143 936	59,9
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	722	-70	-8,8	71 406	34,2	137 473	65,8
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	797	-95	-10,7	49 678	29,7	117 774	70,3
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	872	-132	-13,2	28 326	23,9	90 133	76,1
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	990	-121	-10,9	19 962	25,9	57 064	74,1
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	1 107	-104	-8,6	15 557	30,5	35 373	69,5
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	1 255	-60	-4,6	12 889	38,9	20 243	61,1
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	1 477	-15	-1,0	24 327	46,6	27 853	53,4
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	1 882	49	2,7	15 340	52,1	14 086	47,9
APPART 18	200 m ² et plus	2 806	238	9,3	9 212	60,3	6 063	39,7
TOTAL		663	-21	-3,1	971 596	47,6	1 067 935	52,4

- pour les logements sociaux

-sous-groupe des maisons

Maisons du parc social	Libellé	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	277	-76	-21,6	1 377	25,8	3 962	74,2
MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	323	-72	-18,3	2 188	20,4	8 535	79,6
MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	338	-73	-17,8	3 153	24,1	9 919	75,9
MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	381	-82	-17,8	3 548	23,1	11 813	76,9
MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	389	-80	-17,0	1 893	22,7	6 456	77,3
MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	404	-75	-15,7	1 797	23,4	5 894	76,6
MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	459	-93	-16,8	1 137	22,0	4 022	78,0
MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	515	-105	-17,0	1 194	18,5	5 257	81,5
MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	560	-112	-16,7	595	19,0	2 541	81,0
MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	579	-143	-19,9	255	20,0	1 019	80,0
MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	561	-158	-22,0	127	15,9	673	84,1
MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	571	-124	-17,8	92	26,9	250	73,1
MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	653	-124	-16,0	91	28,5	228	71,5
MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	689	-73	-9,5	33	44,6	41	55,4
MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	1 047	218	26,2	21	61,8	13	38,2
MAISON 16	250 m ² et plus	2 568	1 526	146,3	17	94,4	1	5,6
TOTAL		393	-83	-17,5	17 518	22,4	60 624	77,6

-sous-groupe des appartements

Appartements du parc social	Libellé	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
APPART 1	Inférieur à 15 m ²	148	-42	-22,3	781	24,5	2 404	75,5
APPART 2	15 m ² à 19 m ²	168	-73	-30,4	1 162	27,8	3 024	72,2
APPART 3	20 m ² à 24 m ²	144	-101	-41,1	1 272	20,6	4 914	79,4
APPART 4	25 m ² à 29 m ²	172	-226	-56,8	300	3,1	9 242	96,9
APPART 5	30 m ² à 34 m ²	201	-245	-55,0	272	1,8	14 480	98,2
APPART 6	35 m ² à 39 m ²	196	-311	-61,4	258	1,2	20 851	98,8
APPART 7	40 m ² à 44 m ²	229	-276	-54,7	433	2,0	20 849	98,0
APPART 8	45 m ² à 49 m ²	254	-273	-51,7	833	2,5	32 413	97,5
APPART 9	50 m ² à 59 m ²	296	-305	-50,8	1 860	2,6	69 236	97,4
APPART 10	60 m ² à 69 m ²	340	-337	-49,8	2 318	2,8	81 591	97,2
APPART 11	70 m ² à 79 m ²	387	-353	-47,7	1 660	2,8	57 935	97,2
APPART 12	80 m ² à 89 m ²	423	-384	-47,5	3 722	8,5	40 002	91,5
APPART 13	90 m ² à 99 m ²	437	-450	-50,8	674	4,6	14 022	95,4
APPART 14	100 m ² à 109 m ²	459	-478	-51,0	307	4,3	6 868	95,7
APPART 15	110 m ² à 119 m ²	388	-567	-59,4	85	2,2	3 705	97,8
APPART 16	120 m ² à 149 m ²	432	-549	-56,0	126	4,4	2 763	95,6
APPART 17	150 m ² à 199 m ²	440	-661	-60,0	20	7,4	249	92,6
APPART 18	200 m ² et plus	1 527	439	40,3	14	53,8	12	46,2
TOTAL		319	-325	-50,4	16 097	4,0	384 560	96,0

- pour les locaux professionnels

Sont ici présentés les résultats concernant les 3 sous-groupes de locaux professionnels les plus représentés en nombre de locaux.

Nota : les résultats ci-après sont repris pour mémoire. En effet, les variations pour les locaux professionnels sont strictement identiques à celles présentées dans la section 1 du présent chapitre, étant donné que le rebasage des taux s'applique de manière strictement identique et que la neutralisation ne concerne pas ce type de locaux.

- ✓ Pour le sous-groupe des magasins

Magasins	Libellé	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
MAG1	boutiques et magasins sur rue	1 705	395	30,2	68 931	70,0	29 520	30,0
MAG2	commerces sans accès direct sur rue	1 899	369	24,1	3 003	64,2	1 673	35,8
MAG3	magasin dans un ensemble commercial	6 929	3 797	121,2	5 376	94,9	287	5,1
MAG4	magasins de grande surface	14 089	-1 571	-10,0	1 915	43,5	2 486	56,5
MAG5	magasins de très grande surface	94 038	-27 474	-22,6	148	32,4	309	67,6
MAG6	stations-service	2 857	-81	-2,8	389	47,3	433	52,7
MAG7	marchés	4 378	-2 384	-35,3	308	38,7	488	61,3
TOTAL		2 835	353	14,2	80 070	69,5	35 196	30,5

- ✓ Pour le sous-groupe des bureaux

Bureaux	Libellé	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistrée une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistrée une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistrée une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistrée une baisse
BUR1	bureaux d'agencement ancien	3 077	172	5,9	43 121	63,9	24 353	36,1
BUR2	bureaux d'agencement récent	10 763	-1 391	-11,4	10 365	54,0	8 825	46,0
BUR3	bureaux avec aménagements spécifiques	3 949	811	25,9	2 038	73,9	719	26,1
TOTAL		4 753	-144	-2,9	55 524	62,1	33 897	37,9

✓ *Pour le sous-groupe des lieux de dépôt*

Lieux de dépôt	Libellé	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistrée une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistrée une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistrée une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistrée une baisse
DEP1	lieux de dépôt à ciel ouvert	11 832	7 839	196,3	1 012	66,1	518	33,9
DEP2	lieux de dépôt couverts	4 295	210	5,2	10 820	57,3	8 047	42,7
DEP3	parcs de stationnement à ciel ouvert	694	-26	-3,6	3 492	51,2	3 332	48,8
DEP4	parcs de stationnement couverts	982	164	20,0	8 066	29,8	18 976	70,2
DEP5	installations spécifiques de stockage	3 820	-574	-13,1	268	22,4	928	77,6
TOTAL		2 434	352	16,9	23 658	42,7	31 801	57,3

SYNTHESE DES RESULTATS AGREGES SUR LES 5 DEPARTEMENTS RELATIFS A LA MISE EN ŒUVRE DE L'HYPOTHESE 3 – scénario 2

Au vu des résultats présentés sur le cumul des 5 départements et des commentaires réalisés pour L'HYPOTHESE 3, à savoir :

- la conservation strictement identique des cotisations avant et après réforme pour les locaux industriels et locaux évalués par barème,

- la stricte équivalence des résultats constatés pour les locaux d'habitation et locaux professionnels sous la présente hypothèse par rapport à ceux présentés dans la sous section 2 de la section 1 consacrée au scénario 2 (rebasage des taux d'imposition seul, sans neutralisation des VL des locaux hors champ des révisions dans un contexte où les logements sociaux sont évalués avec des paramètres d'évaluation spécifiques différents de ceux des logements appartenant au parc privé),

les résultats par département de cette hypothèse 3 – scénario 2 ne seront pas détaillés.

TITRE 3 – Impacts de la RVLLH vision collectivités territoriales

Il s'agit de présenter dans ce titre les impacts de la réforme pour les collectivités territoriales dans chacun des deux scénarii prévu par la loi, à savoir :

- application d'une même version de sectorisation et grille tarifaire pour les logements du parc privé et pour les logements sociaux (**scénario 1**),
- et application de deux versions de sectorisations et grilles tarifaires différentes l'une pour les logements du parc privé et l'autre, pour les logements sociaux (**scénario 2**).

Les impacts de la réforme tels que simulés en **hypothèse 1** (c'est-à-dire à taux d'imposition 2015 inchangés) pour les ressources des collectivités ne sont pas détaillés dans le présent rapport : l'hypothèse selon laquelle il n'y aurait pas de correction des taux pour tenir compte de l'augmentation des valeurs locatives révisées par rapport aux valeurs locatives actuelles n'a en effet aucun sens. Pour information, en hypothèse 1, les ressources de l'ensemble des collectivités des 5 départements expérimentateurs (départements, communes, EPCI) augmenteraient de 154 % correspondant en montant à 4,6 milliards d'euros.

La loi prévoyant la neutralité de la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation sur le produit fiscal des collectivités locales, seules les hypothèses visant à procéder à un rebasage des taux d'imposition sont détaillées (en miroir de l'examen des impacts de la réforme vision usagers tels que présentés dans les sections 1 et 2 du chapitre 3 du Titre 2). Il s'agit donc d'évaluer :

- d'une part, l'impact sur les collectivités territoriales **de l'hypothèse 2** qui ne neutralise pas l'effet d'aubaine pour les locaux non concernés par les révisions des valeurs locatives des locaux professionnels et des locaux d'habitation (locaux industriels ou évalués au barème) ;
- d'autre part, l'impact sur les collectivités territoriales de **l'hypothèse 3** dans laquelle l'effet d'aubaine dont bénéficiaient les locaux industriels ou évalués au barème a été neutralisé.

Il est rappelé qu'à ce stade, le présent rapport détaille les impacts de la réforme sur la ressource fiscale des collectivités sur la seule taxe foncière sur les propriétés bâties.

CHAPITRE 1 – Les impacts sur les ressources des collectivités territoriales avec « rebasage » des taux d'imposition et sans neutralisation des valeurs locatives des locaux non concernés par la réforme – HYPOTHESE 2

SECTION 1 – Présentation des impacts en scénario 1 - hypothèse 2

SOUS-SECTION 1 – présentation des impacts de manière globalisée sur les 5 départements Scénario 1 - hypothèse 2

Type de collectivités	Nombre de collectivités	Produit des collectivités avant révision en K€	Produit des collectivités après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en %	Nombre de collectivités dont le produit augmente	Nombre de collectivités dont le produit baisse
DEPARTEMENTS	5	1 213 373	1 145 056	-68 317	-5,6	0	5
COMMUNES	1 675	1 770 636	1 674 376	-96 261	-5,4	295	1 380
EPCI	54	48 643	45 226	-3 417	-7,0	1	53
TOTAL	1 734	3 032 652	2 864 658	-167 995	-5,5	296	1 438

Tous départements confondus, les trois niveaux de collectivités (commune, EPCI et départements) perdraient de la ressource fiscale dans l'hypothèse où seul un rebasage « partiel » des taux est réalisé puisque cela entraîne une baisse significative des cotisations relatives aux locaux industriels ou évalués au barème (voir Titre 2 chapitre 3 section 1).

- **s'agissant des communes**

L'ensemble des communes des 5 départements d'expérimentation voit en moyenne ses ressources baisser de -5,4 % ce qui représente plus de 96 millions d'euros.

-Les 10 plus fortes baisses de ressources fiscales pour les communes

Les 10 communes les plus perdantes sont majoritairement situées dans le département du NORD.

Nom des collectivités	Départements	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en K€	Produit des collectivités après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en %
GRAVELINES	NORD	7 019	14 002	4 036	-9 966	-71,2
ONNAING	NORD	4 559	4 850	2 401	-2 449	-50,5
TRITH SAINT LEGER	NORD	3 985	3 868	2 129	-1 739	-45,0
GRANDE SYNTHÉ	NORD	11 712	5 560	3 494	-2 067	-37,2
SAINT AMAND LES EAUX	NORD	10 260	9 462	6 170	-3 292	-34,8
DUNKERQUE	NORD	66 809	28 864	23 733	-5 131	-17,8
VITRY SUR SEINE	VAL DE MARNE	58 226	24 014	21 583	-2 432	-10,1
LILLE	NORD	209 394	71 252	67 128	-4 124	-5,8
LA ROCHELLE	CHARENTE MARITIME	71 235	34 535	32 612	-1 923	-5,6
PARIS	PARIS	2 159 378	571 718	566 128	-5 590	-1,0
Total		2 602 577	768 127	729 414	-38 712	-5,0

-Les 10 plus fortes « hausses » de ressources fiscales pour les communes

Si en apparence certaines communes semblent « gagner » de la ressource, les sommes

supplémentaires sont dérisoires (les montants de la différence produit avant / produit après sont en euros, et non pas en K€). Ces “ gains ” sont liés à des arrondis qui font que la ressource augmente, dans des territoires où aucun local industriel ou évalué au barème n'existe et donc pour lesquels la ressource est effectivement neutralisée par le rebasage des taux.

Nom des collectivités	Départements	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en €	Produit des collectivités après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en %
SAINT AUGUSTIN	CHARENTE MARITIME	1 062	280 406	280 423	17	0,0
ST MEDARD D'AUNIS	CHARENTE MARITIME	968	267 733	267 767	34	0,0
ST OUEN D'AUNIS	CHARENTE MARITIME	676	172 977	172 999	22	0,0
TESSON	CHARENTE MARITIME	582	109 079	109 103	24	0,0
RADON	ORNE	849	111 868	111 895	27	0,0
ST CIERS DU TAILLON	CHARENTE MARITIME	436	47 178	47 202	24	0,1
GOGNIES CHAUSSEE	NORD	367	58 125	58 158	33	0,1
VIROLLET	CHARENTE MARITIME	182	27 569	27 589	20	0,1
LA MENIERE	ORNE	186	3 190	3 208	18	0,6
HAUTERIVE	ORNE	249	1 595	1 615	20	1,3
Total		5 557	1 079 720	1 079 959	239	0,0

- **s'agissant des EPCI**

L'ensemble des EPCI des 5 départements d'expérimentation, voit baisser ses ressources de -7 % ce qui représente plus de 3 millions d'euros.

-Les 10 plus fortes baisses de ressources fiscales pour les EPCI

Les 10 EPCI les plus perdantes sont majoritairement situées dans les départements de l'ORNE et du NORD.

Nom des collectivités	Départements	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en K€	Produit des collectivités après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en %
CC du Val d'huisne	ORNE	4 662	529	372	-157	-29,7
CA du Douais [c.A.D.]	NORD	88 100	3 714	3 175	-539	-14,5
CC du Pays d'Andaine	ORNE	8 570	790	678	-113	-14,3
CC du Caudrésis et du Catésis	NORD	36 096	2 547	2 239	-308	-12,1
CC des Pays de l'Aigle et de la Marche	ORNE	14 815	1 434	1 292	-142	-9,9
CC de Flandre Intérieure	NORD	54 622	1 391	1 255	-136	-9,8
CA du Pays de Flers	ORNE	23 600	2 159	1 961	-198	-9,2
CC Argentan Intercom	ORNE	15 632	1 677	1 548	-128	-7,6
CC de la Haute Saintonge	CHARENTE MARITIME	46 107	2 962	2 744	-217	-7,3
CU d'Alençon	ORNE	34 368	5 622	5 377	-244	-4,3
Total		326 572	22 824	20 642	-2 182	-9,6

-Les « hausses » de ressources fiscales pour les EPCI

Si en apparence un EPCI semble “ gagner ” de la ressource, les sommes supplémentaires sont dérisoires : il s'agit de la communauté de communes du SAOSNOIS dans l'ORNE qui bénéficie d'une augmentation de ressource de 11 €.

Nom des collectivités	Départements	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en €	Produit des collectivités après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en %
CC du Saosnois	ORNE	319	14 675	14 686	11	0,1

- **s'agissant des départements**

L'ensemble des 5 départements d'expérimentation, voit ses ressources baisser de - 5,6 % ce qui représente plus de 68 millions d'euros de ressource fiscale en moins.

Départements	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en K€	Produit des collectivités après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en %
CHARENTE MARITIME	527 614	157 683	153 371	-4 312	-2,7
NORD	1 583 009	370 301	321 455	-48 846	-13,2
ORNE	202 896	66 951	61 749	-5 202	-7,8
PARIS	2 159 378	348 756	345 304	-3 452	-1,0
VAL DE MARNE	1 012 210	269 682	263 177	-6 505	-2,4
Total	5 485 107	1 213 373	1 145 056	-68 317	-5,6

SOUS-SECTION 2 – présentation des impacts par département **scénario 1 - hypothèse 2**

CHARENTE-MARITIME

Type de collectivités	Nombre de collectivités	Produit des collectivités avant révision en K€	Produit des collectivités après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en %	Nombre de collectivités dont le produit augmente	Nombre de collectivités dont le produit baisse
DEPARTEMENTS	1	157 683	153 371	-4 312	-2,7	0	1
COMMUNES	472	179 543	174 024	-5 519	-3,1	99	373
EPCI	8	8 639	8 329	-310	-3,6	0	8
TOTAL	481	345 866	335 724	-10 142	-2,9	99	382

En moyenne en Charente-Maritime, l'impact de la baisse des cotisations des locaux industriels ou soumis au barème est moins prononcé que celui constaté de manière agrégée sur l'ensemble des 5 départements d'expérimentation.

- **s'agissant des communes**

- Les 5 plus fortes baisses de ressources fiscales pour les communes

Nom des collectivités	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en K€	Produit des collectivités après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en %
AYTRE	7 262	3 845	3 379	-467	-12,1
PERIGNY	5 016	2 779	2 484	-296	-10,6
ROCHEFORT	20 972	9 432	8 895	-537	-5,7
LA ROCHELLE	71 235	34 535	32 612	-1 923	-5,6
SAINTES	20 856	13 068	12 686	-382	-2,9
Total	125 341	63 660	60 056	-3 604	-5,7

La Rochelle accuse une baisse significative de presque 2 millions d'€ sur un budget total de 34 millions d'euros aujourd'hui, même si la plus forte baisse concerne la commune d'AYTRE qui voit ses ressources baisser de -12,1 %.

-Les 5 plus fortes « hausses » de ressources fiscales pour les communes

Nom des collectivités	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en €	Produit des collectivités après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en %
LES PORTES EN RE	2 247	551 276	551 299	23	0,0
ST MEDARD D'AUNIS	968	267 733	267 767	34	0,0
LUSSANT	538	202 279	202 312	33	0,0
TESSON	582	109 079	109 103	24	0,0
ST CIERS DU TAILLON	436	47 178	47 202	24	0,1
Total	4 771	1 177 545	1 177 683	138	0,0

Les augmentations de ressource sont très faibles et s'agissant des 5 plus fortes augmentations correspondent à des augmentations entre 23 et 34 €.

- **s'agissant des EPCI**

-Les 5 plus fortes baisses de ressources fiscales pour les EPCI

Nom des collectivités	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en K€	Produit des collectivités après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en %
CC de la Haute Saintonge	46 107	2 962	2 744	-217	-7,3
CA de la Rochelle	126 922	519	499	-20	-3,9
CC Aunis Sud	17 871	330	317	-13	-3,8
CC des Vals de Saintonge	37 682	1 059	1 026	-33	-3,1
CA Rochefort Océan	46 417	346	338	-8	-2,3
Total	274 999	5 215	4 924	-291	-5,6

A noter : il n'y a pas de cas de hausse de ressource fiscale pour les EPCI.

NORD

Type de collectivités	Nombre de collectivités	Produit des collectivités avant révision en K€	Produit des collectivités après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en %	Nombre de collectivités dont le produit augmente	Nombre de collectivités dont le produit baisse
DEPARTEMENTS	1	370 301	321 455	-48 846	-13,2	0	1
COMMUNES	650	553 221	481 143	-72 078	-13,0	34	616
EPCI	13	11 031	9 850	-1 180	-10,7	0	13
TOTAL	664	934 553	812 448	-122 104	-13,1	34	630

En moyenne dans le Nord, l'impact de la baisse des cotisations des locaux industriels ou soumis au barème est beaucoup plus prononcé que celui constaté de manière agrégée sur l'ensemble des 5 départements d'expérimentation.

- **s'agissant des communes**

- Les 5 plus fortes baisses de ressources fiscales pour les communes

Nom des collectivités	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en K€	Produit des collectivités après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en %
GRAVELINES	7 019	14 002	4 036	-9 966	-71,2
DUNKERQUE	66 809	28 864	23 733	-5 131	-17,8
LILLE	209 394	71 252	67 128	-4 124	-5,8
SAINT AMAND LES EAUX	10 260	9 462	6 170	-3 292	-34,8
ONNAING	4 559	4 850	2 401	-2 449	-50,5
Total	298 041	128 430	103 468	-24 962	-19,4

Gravelines, particulièrement industrialisée, accuse une baisse confiscatoire de ses ressources : -71,2 % correspondant à un peu moins de 10 millions d'euros.

-Les 5 plus fortes « hausses » de ressources fiscales pour les communes

Nom des collectivités	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en €	Produit des collectivités après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en %
LE POMMEREUIL	323	53 849	53 857	8	0,0
LE FAVRIL	212	26 743	26 755	12	0,0
BEVILLERS	267	30 552	30 566	14	0,0
BEUCAMPS LIGNY	356	84 260	84 275	15	0,0
GOGNIES CHAUSSEE	367	58 125	58 158	33	0,1
5	1 525	253 529	253 611	82	0,0

Les augmentations de ressource sont très faibles, et s'agissant des 5 plus fortes augmentations correspondent à des augmentations entre 8 et 33 €.

- **s'agissant des EPCI**

-Les 5 plus fortes baisses de ressources fiscales pour les EPCI

Nom des collectivités	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en K€	Produit des collectivités après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en %
CA du Douaisis [C.A.D.]	88 100	3 714	3 175	-539	-14,5
CC du Caudrésis et du Catésis	36 096	2 547	2 239	-308	-12,1
CC de Flandre Intérieure	54 622	1 391	1 255	-136	-9,8
CC du Pays de Mormal	24 486	1 025	957	-68	-6,6
CC Coeur de l'Avesnois	17 502	756	708	-48	-6,3
Total	220 806	9 433	8 335	-1 099	-11,6

A noter : il n'y a pas de cas de hausse de ressource fiscale pour les EPCI.

ORNE

Type de collectivités	Nombre de collectivités	Produit des collectivités avant révision en K€	Produit des collectivités après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en %	Nombre de collectivités dont le produit augmente	Nombre de collectivités dont le produit baisse
DEPARTEMENTS	1	66 951	61 749	-5 202	-7,8	0	1
COMMUNES	505	30 377	27 934	-2 443	-8,0	162	343
EPCI	30	24 031	22 227	-1 804	-7,5	1	29
TOTAL	536	121 358	111 910	-9 448	-7,8	163	373

En moyenne dans l'Orne, l'impact de la baisse des cotisations des locaux industriels ou soumis au barème est plus prononcé que celui constaté de manière agrégée sur l'ensemble des 5 départements d'expérimentation.

- **s'agissant des communes**

-Les 5 plus fortes baisses de ressources fiscales pour les communes

Nom des collectivités	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en K€	Produit des collectivités après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en %
CALIGNY	475	244	102	-142	-58,1
LE THEIL SUR HUISNE	2 333	647	429	-218	-33,7
RAI	837	379	257	-122	-32,1
ARGENTAN	10 261	3 443	3 118	-326	-9,5
FLERS	11 756	3 661	3 485	-175	-4,8
Total	25 662	8 373	7 391	-982	-11,7

Caligny accuse une baisse de plus de la moitié de ses ressources fiscales foncières (-58,1 %).

-Les 5 plus fortes « hausses » de ressources fiscales pour les communes

Nom des collectivités	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en €	Produit des collectivités après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en %
RADON	849	111 868	111 895	27	0,0
ST HILAIRE SUR ERRE	314	63 726	63 743	17	0,0
LA GONFRIERE	189	5 420	5 436	16	0,3
LA MENIERE	186	3 190	3 208	18	0,6
HAUTERIVE	249	1 595	1 615	20	1,3
5	1 787	185 799	185 897	98	0,1

Les augmentations de ressource sont très faibles et s'agissant des 5 plus fortes augmentations correspondent à des augmentations entre 16 et 27 €.

- **s'agissant des EPCI**

-Les 5 plus fortes baisses de ressources fiscales pour les EPCI

Nom des collectivités	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en K€	Produit des collectivités après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en %
CC du Val d'huisme	4 662	529	372	-157	-29,6
CC des Pays de l'Aigle et de la Marche	14 815	1 434	1 292	-142	-9,9
CA du Pays de Flers	23 600	2 159	1 961	-198	-9,2
CC Argentan Intercom	15 632	1 677	1 548	-128	-7,7
CU d'Alençon	34 368	5 622	5 377	-244	-4,3
Total	93 077	11 420	10 551	-869	-7,6

- Un seul cas de « hausse » de ressource fiscale pour un EPCI :

Nom des collectivités	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en €	Produit des collectivités après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en %
CC du Saosnois	319	14 675	14 686	11	0,1

PARIS

Type de collectivités	Nombre de collectivités	Produit des collectivités avant révision en K€	Produit des collectivités après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en %	Nombre de collectivités dont le produit augmente	Nombre de collectivités dont le produit baisse
DEPARTEMENTS	1	348 756	345 304	-3 452	-1,0	0	1
COMMUNES	1	571 718	566 128	-5 590	-1,0	0	1
TOTAL	2	920 474	911 432	-9 042	-1,0	0	2

En moyenne sur PARIS, l'impact de la baisse des cotisations des locaux industriels ou soumis au barème est insignifiante, ce qui fait baisser artificiellement les résultats agrégés sur les 5 départements. Cette situation est tout à fait propre à cette ville-département sur laquelle le tissu industriel est quasiment inexistant.

VAL-DE-MARNE

Type de collectivités	Nombre de collectivités	Produit des collectivités avant révision en K€	Produit des collectivités après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en %	Nombre de collectivités dont le produit augmente	Nombre de collectivités dont le produit baisse
DEPARTEMENTS	1	269 682	263 177	-6 505	-2,4	0	1
COMMUNES	47	435 777	425 147	-10 630	-2,4	0	47
EPCI	3	4 942	4 820	-122	-2,5	0	3
TOTAL	51	710 401	693 144	-17 257	-2,4	0	51

En moyenne dans le Val-de-Marne, l'impact de la baisse des cotisations des locaux industriels ou soumis au barème est moins prononcé que celui constaté de manière agrégée sur l'ensemble des 5 départements d'expérimentation.

- **s'agissant des communes**

-Les 5 plus fortes baisses de ressources fiscales pour les communes

Nom des collectivités	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en K€	Produit des collectivités après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en %
ORLY	14 500	8 151	7 043	-1 108	-13,6
VILLENEUVE LE ROI	11 960	6 078	5 300	-778	-12,8
VITRY SUR SEINE	58 226	24 014	21 583	-2 432	-10,1
IVRY SUR SEINE	47 557	34 875	34 251	-624	-1,8
CRETEIL	66 402	34 680	34 096	-583	-1,7
Total	198 645	107 798	102 273	-5 525	-5,1

La commune d'Orly accuse assez logiquement une baisse significative de 13,6 % de ses ressources.

A noter : on ne constate aucune hausse de ressource sur le Val de Marne, toutes collectivités confondues.

- **s'agissant des EPCI**

-Les 3 baisses de ressources fiscales pour les EPCI

Nom des collectivités	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en K€	Produit des collectivités après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en %
CA Haut Val de Marne	69 690	1 476	1 430	-46	-3,1
CA Plaine Centrale du Val de Marne	119 947	3 373	3 298	-75	-2,2
CC du Plateau Briard	12 926	93	92	-1	-0,8
Total	202 563	4 942	4 820	-122	-2,5

SECTION 2 – Présentation des impacts en scénario 2 - hypothèse 2

Remarque préalable : pour les collectivités territoriales, la différence entre les scénarii 1 et 2 n'est pas significative en hypothèse 2. Le fait qu'en scénario 2, les valeurs locatives des logements sociaux soient plus faibles impacte faiblement les ressources fiscales des collectivités au global. L'origine de la baisse des ressources des collectivités est tout comme en scénario 1 directement liée à l'effet d'aubaine du rebasage des taux d'imposition pour les locaux dont les valeurs locatives ne bougent pas (locaux industriels ou évalués au barème).

SOUS-SECTION 1 – présentation des impacts de manière globalisée sur les 5 départements Scénario 2 - hypothèse 2

Type de collectivités	Nombre de collectivités	Produit des collectivités avant révision en K€	Produit des collectivités après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en %	Nombre de collectivités dont le produit augmente	Nombre de collectivités dont le produit baisse
DEPARTEMENTS	5	1 213 373	1 146 232	-67 140	-5,5	0	5
COMMUNES	1 675	1 770 636	1 675 976	-94 660	-5,3	298	1 377
EPCI	54	48 643	45 258	-3 385	-7,0	1	53
TOTAL	1 734	3 032 652	2 867 466	-165 185	-5,4	299	1 435

Tous départements confondus, comme en scénario 1, les trois niveaux de collectivités (commune, EPCI et départements) perdent de la ressource fiscale dans l'hypothèse où seul un rebasage des taux est réalisé puisque cela entraîne une baisse significative des cotisations relatives aux locaux industriels ou soumis au barème (voir chapitre 3 section 1).

- **s'agissant des communes**

L'ensemble des communes des 5 départements d'expérimentation, voit baisser ses ressources de -5,3% (contre -5,4 % en scénario 1) ce qui représente plus de 94 millions d'euros (contre 96 millions d'euros en scénario 1).

-Les 10 plus fortes baisses de ressources fiscales pour les communes

Les 10 communes les plus perdantes sont toujours majoritairement situées dans le département du NORD.

Nom des collectivités	Départements	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en K€	Produit des collectivités après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en %
GRAVELINES	NORD	7 019	14 002	4 093	-9 909	-70,8
ONNAING	NORD	4 559	4 850	2 423	-2 427	-50,0
TRITH SAINT LEGER	NORD	3 985	3 868	2 149	-1 719	-44,4
GRANDE SYNTHÉ	NORD	11 712	5 560	3 574	-1 986	-35,7
SAINTE AMAND LES EAUX	NORD	10 260	9 462	6 228	-3 234	-34,2
DUNKERQUE	NORD	66 809	28 864	23 857	-5 006	-17,3
VITRY SUR SEINE	VAL DE MARNE	58 226	24 014	21 638	-2 377	-9,9
LILLE	NORD	209 394	71 252	67 193	-4 059	-5,7
LA ROCHELLE	CHARENTE MARITIME	71 235	34 535	32 673	-1 863	-5,4
PARIS	PARIS	2 159 378	571 718	566 220	-5 498	-1,0
Total		2 602 577	768 125	730 048	-38 078	-5,0

-Les 10 plus fortes « hausses » de ressources fiscales pour les communes

Si en apparence certaines communes semblent “gagner” de la ressource, les sommes supplémentaires sont dérisoires (entre 24 et 38 €).

Nom des collectivités	Départements	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en €	Produit des collectivités après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en %
ST HIPPOLYTE	CHARENTE MARITIME	702	193 645	193 668	23	0,0
ST MEDARD D'AUNIS	CHARENTE MARITIME	968	267 733	267 767	34	0,0
LUSSANT	CHARENTE MARITIME	538	202 279	202 312	33	0,0
ST JUST LUZAC	CHARENTE MARITIME	1 169	218 185	218 223	38	0,0
TESSON	CHARENTE MARITIME	582	109 079	109 108	29	0,0
COURCOURY	CHARENTE MARITIME	405	102 995	103 024	29	0,0
RADON	ORNE	849	111 868	111 901	33	0,0
RIOUX	CHARENTE MARITIME	539	103 040	103 073	33	0,0
ST CIERS DU TAILLON	CHARENTE MARITIME	436	47 178	47 202	24	0,1
GOGNIES CHAUSSEE	NORD	367	58 125	58 158	33	0,1
Total		6 555	1 414 127	1 414 436	309	0,0

- **s'agissant des EPCI**

L'ensemble des EPCI des 5 départements d'expérimentation, voit baisser ses ressources de -7 % (comme en scénario 1) ce qui représente plus de 3 millions d'euros.

-Les 10 plus fortes baisses de ressources fiscales pour les EPCI

Les 10 EPCI les plus perdantes sont toujours majoritairement situées dans le département de l'ORNE.

Nom des collectivités	Départements	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en K€	Produit des collectivités après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en %
CC du Val d'huisne	ORNE	4 662	529	373	-156	-29,5
CA du Douaisis [c.A.D.]	NORD	88 100	3 714	3 177	-537	-14,5
CC du Pays d'Andaine	ORNE	8 570	790	678	-112	-14,2
CC du Caudrésis et du Catésis	NORD	36 096	2 547	2 243	-305	-12,0
CC des Pays de l'Aigle et de la Marche	NORD	14 815	1 434	1 293	-141	-9,8
CC de Flandre Intérieure	NORD	54 622	1 391	1 256	-136	-9,8
CA du Pays de Flers	ORNE	23 600	2 159	1 962	-197	-9,1
CC Argentan Intercom	ORNE	15 632	1 677	1 553	-124	-7,4
CC de la Haute Saintonge	CHARENTE MARITIME	46 107	2 962	2 745	-217	-7,3
CU d'Alençon	ORNE	34 368	5 622	5 382	-240	-4,3
Total		326 572	22 825	20 662	-2 165	-9,5

-Les « hausses » de ressources fiscales pour les EPCI

Si en apparence un EPCI semble “gagner” de la ressource, les sommes supplémentaires sont dérisoires : il s'agit de l'EPCI du SAOSNOIS dans l'ORNE qui bénéficie d'une augmentation de 11€

(comme en scénario 1).

Nom des collectivités	Départements	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en €	Produit des collectivités après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en %
CC du Saosnois	ORNE	319	14675	14686	11	0,1

- **s'agissant des départements**

L'ensemble des 5 départements d'expérimentation voit ses ressources baisser de -5,5 % (contre -5,6 % en scénario 1) ce qui représente un peu plus de 67 millions d'euros (contre 68 millions en scénario 1).

Départements	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en K€	Produit des collectivités après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en %
CHARENTE MARITIME	527 614	157 683	153 396	-4 287	-2,7
NORD	1 583 009	370 301	322 126	-48 175	-13,0
ORNE	202 896	66 951	61 804	-5 147	-7,7
PARIS	2 159 378	348 756	345 416	-3 340	-1,0
VAL DE MARNE	1 012 210	269 682	263 491	-6 191	-2,3
Total	5 485 107	1 213 373	1 146 232	-67 140	-5,5

SOUS-SECTION 2 – présentation des impacts par département - **Scénario 2** - hypothèse 2

CHARENTE-MARITIME

Type de collectivités	Nombre de collectivités	Produit des collectivités avant révision en K€	Produit des collectivités après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en %	Nombre de collectivités dont le produit augmente	Nombre de collectivités dont le produit baisse
DEPARTEMENTS	1	157 683	153 396	-4 287	-2,7	0	1
COMMUNES	472	179 543	174 113	-5 430	-3,0	104	368
EPCI	8	8 639	8 329	-310	-3,6	0	8
TOTAL	481	345 866	335 838	-10 028	-2,9	104	377

En moyenne en Charente-Maritime, l'impact de la baisse des cotisations des locaux industriels ou soumis au barème est moins prononcé que celui constaté de manière agrégée sur l'ensemble des 5 départements d'expérimentation.

- **s'agissant des communes**

-Les 5 plus fortes baisses de ressources fiscales pour les communes

Nom des collectivités	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en K€	Produit des collectivités après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en %
AYTRE	7 262	3 845	3 385	-461	-12,0
PERIGNY	5 016	2 779	2 484	-295	-10,6
ROCHEFORT	20 972	9 432	8 906	-526	-5,6
LA ROCHELLE	71 235	34 535	32 673	-1 863	-5,4
SAINTES	20 856	13 068	12 691	-376	-2,9
Total	125 341	63 660	60 139	-3 521	-5,5

La Rochelle accuse toujours une baisse significative de presque 2 millions d'€ sur un budget total de 34 millions d'euros aujourd'hui, même si la plus forte baisse concerne la commune d'AYTRE qui voit ses ressources baisser de 12 % (contre 12,1% en scénario 1).

-Les 5 plus fortes « hausses » de ressources fiscales pour les communes

Nom des collectivités	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en €	Produit des collectivités après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en %
ST MANDE SUR BREDOIRE	224	25 041	25 055	14	0,1
BLANZAY SUR BOUTONNE	69	6 800	6 805	5	0,1
ST GERMAIN DE VIBRAC	121	12 765	12 774	9	0,1
COULONGES	137	15 125	15 135	10	0,1
VIROLLET	182	27 569	27 589	20	0,1
Total	733	87 300	87 358	58	0,1

Les augmentations de ressource sont très faibles et s'agissant des 5 plus fortes augmentations correspondent à des augmentations entre 5 et 20 € œ qui est un peu plus faible qu'en scénario 1 (ou les 5 plus fortes augmentations correspondaient à des augmentations comprises entre 23 et 34€).

- **s'agissant des EPCI**

-Les 5 plus fortes baisses de ressources fiscales pour les EPCI

Nom des collectivités	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en K€	Produit des collectivités après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en %
CC de la Haute Saintonge	46 107	2 962	2 745	-217	-7,3
CA de la Rochelle	126 922	519	499	-20	-3,9
CC Aunis Sud	17 871	330	317	-13	-3,8
CC des Vals de Saintonge	37 682	1 059	1 026	-33	-3,1
CA Rochefort Océan	46 417	346	338	-8	-2,4
Total	274 999	5 215	4 925	-291	-5,6

A noter :il n'y a pas de cas de hausse de ressource pour les EPCI du département comme en scénario 1.

NORD

Type de collectivités	Nombre de collectivités	Produit des collectivités avant révision en K€	Produit des collectivités après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en %	Nombre de collectivités dont le produit augmente	Nombre de collectivités dont le produit baisse
DEPARTEMENTS	1	370 301	322 126	-48 175	-13,0	0	1
COMMUNES	650	553 221	482 083	-71 138	-12,9	34	616
EPCI	13	11 031	9 857	-1 174	-10,6	0	13
TOTAL	664	934 553	814 066	-120 487	-12,9	34	630

En moyenne dans le Nord, l'impact de la baisse des cotisations des locaux industriels ou soumis au barème est beaucoup plus prononcé que celui constaté de manière agrégée sur l'ensemble des 5 départements d'expérimentation.

- **s'agissant des communes**

-Les 5 plus fortes baisses de ressources fiscales pour les communes

Nom des collectivités	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en K€	Produit des collectivités après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en %
GRAVELINES	7 019	14 002	4 093	-9 909	-70,8
ONNAING	4 559	4 850	2 423	-2 427	-50,1
SAINT AMAND LES EAUX	10 260	9 462	6 228	-3 234	-34,2
DUNKERQUE	66 809	28 864	23 857	-5 006	-17,3
LILLE	209 394	71 252	67 193	-4 059	-5,7
Total	298 041	128 430	103 794	-24 636	-19,2

Gravelines, particulièrement industrialisée accuse encore une baisse confiscatoire de ses ressources : -70,8 % correspondant à un peu moins de 10 millions d'euros.

-Les 5 plus fortes « hausses » de ressources fiscales pour les communes

Nom des collectivités	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en €	Produit des collectivités après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en %
METEREN	1 106	100 666	100 681	15	0,0
BEUCAMPS LIGNY	356	84 260	84 275	15	0,0
BEVILLERS	267	30 552	30 564	12	0,0
LE FAVRIL	212	26 743	26 755	12	0,0
GOGNIES CHAUSSEE	367	58 125	58 158	33	0,1
Total	2 308	300 346	300 433	87	0,0

Les augmentations de ressource sont très faibles et s'agissant des 5 plus fortes augmentations correspondent à des augmentations dérisoires comprises entre 15 et 33 €.

- **s'agissant des EPCI**

-Les 5 plus fortes baisses de ressources fiscales pour les EPCI

Nom des collectivités	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en K€	Produit des collectivités après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en %
CA du Douaisis [C.A.D.]	88 100	3 714	3 177	-537	-14,5
CC du Caudrésis et du Catésis	36 096	2 547	2 243	-305	-12,0
CC de Flandre Intérieure	54 622	1 391	1 256	-136	-9,8
CC du Pays de Mormal	24 486	1 025	958	-68	-6,6
CC Coeur de l'Avesnois	17 502	756	708	-48	-6,3
Total	220 806	9 433	8 341	-1 092	-11,6

A noter : il n'y a pas de cas de hausse de ressource pour les EPCI du département (comme en scénario 1).

ORNE

Type de collectivités	Nombre de collectivités	Produit des collectivités avant révision en K€	Produit des collectivités après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en %	Nombre de collectivités dont le produit augmente	Nombre de collectivités dont le produit baisse
DEPARTEMENTS	1	66 951	61 804	-5 147	-7,9	0	1
COMMUNES	505	30 377	27 973	-2 404	-7,4	160	345
EPCI	30	24 031	22 246	-1 785	-7,7	1	29
TOTAL	536	121 358	112 023	-9 336	-7,7	161	375

En moyenne dans l'Orne, l'impact de la baisse des cotisations des locaux industriels ou soumis au barème est plus prononcé que celui constaté de manière agrégée sur l'ensemble des 5 départements d'expérimentation.

- **s'agissant des communes**

-Les 5 plus fortes baisses de ressources fiscales pour les communes

Nom des collectivités	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en K€	Produit des collectivités après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en %
CALIGNY	475	244	102	-142	-58,1
LE THEIL SUR HUISNE	2 333	647	431	-216	-33,4
RAI	837	379	259	-120	-31,7
ARGENTAN	10 261	3 443	3 130	-313	-9,1
FLERS	11 756	3 661	3 491	-170	-4,7
Total	25 662	8 373	7 412	-961	-11,5

Caligny accuse toujours une baisse de plus de la moitié de ses ressources fiscales foncières (-58,1 % ce qui représente une baisse identique à celle constatée en scénario 1).

-Les 5 plus fortes « hausses » de ressources fiscales pour les communes

Nom des collectivités	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en €	Produit des collectivités après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en %
SARCEAUX	467	103 832	103 847	15	0,0
BRETONCELLES	1 041	78 687	78 704	17	0,0
RADON	849	111 868	111 901	33	0,0
LA GONFRIERE	189	5 420	5 436	16	0,3
HAUTERIVE	249	1 595	1 615	20	1,3
Total	2 795	301 402	301 503	101	0,0

Les augmentations de ressource sont très faibles et s'agissant des 5 plus fortes augmentations correspondent à des augmentations dérisoires comprises entre 15 et 33 €.

- **s'agissant des EPCI**

-Les 5 plus fortes baisses de ressources fiscales pour les EPCI

Nom des collectivités	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en K€	Produit des collectivités après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en %
CC du Val d'huisme	4 662	529	373	-156	-29,4
CC des Pays de l'Aigle et de la Marche	14 815	1 434	1 293	-141	-9,8
CA du Pays de Flers	23 600	2 159	1 962	-197	-9,1
CC Argentan Intercom	15 632	1 677	1 553	-124	-7,4
CU d'Alençon	34 368	5 622	5 382	-240	-4,3
Total	93 077	11 420	10 564	-856	-7,5

Il y a un unique cas de hausse de ressource pour les EPCI du département identique à celui du scénario 1.

Nom des collectivités	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en €	Produit des collectivités après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en %
CC du Saosnois	319	14 675	14 686	11	0,1

PARIS

Type de collectivités	Nombre de collectivités	Produit des collectivités avant révision en K€	Produit des collectivités après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en %	Nombre de collectivités dont le produit augmente	Nombre de collectivités dont le produit baisse
DEPARTEMENTS	1	348 756	345 304	-3 452	-1,0	0	1
COMMUNES	1	571 718	566 128	-5 590	-1,0	0	1
TOTAL	2	920 474	911 432	-9 042	-1,0	0	2

En moyenne sur PARIS, l'impact de la baisse des cotisations des locaux industriels ou soumis au barème est insignifiante ce qui fait baisser artificiellement les résultats agrégés sur les 5 départements. Cette situation est tout à fait propre à cette ville-département sur laquelle le tissu industriel est quasiment inexistant.

VAL-DE-MARNE

Type de collectivités	Nombre de collectivités	Produit des collectivités avant révision en K€	Produit des collectivités après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en %	Nombre de collectivités dont le produit augmente	Nombre de collectivités dont le produit baisse
DEPARTEMENTS	1	269 682	263 491	-6 191	-2,3	0	1
COMMUNES	47	435 777	425 587	-10 190	-2,3	0	47
EPCI	3	4 942	4 826	-116	-2,3	0	3
TOTAL	51	710 401	693 904	-16 497	-7	0	51

En moyenne dans le Val-de-Marne, l'impact de la baisse des cotisations des locaux industriels ou soumis au barème est moins prononcé que celui constaté de manière agrégée sur l'ensemble des 5 départements d'expérimentation.

- **s'agissant des communes**

Les 5 plus fortes baisses de ressources fiscales pour les communes

Nom des collectivités	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en K€	Produit des collectivités après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en %
VILLENEUVE LE ROI	11 960	6 078	5 307	-772	-12,7
ORLY	14 500	8 151	7 139	-1 012	-12,4
VITRY SUR SEINE	58 226	24 014	21 638	-2 377	-9,9
IVRY SUR SEINE	47 557	34 875	34 289	-586	-1,7
CRETEIL	66 402	34 680	34 123	-556	-1,6
Total	198 645	107 798	102 496	-5 302	-4,9

Orly accuse assez logiquement une baisse significative de 12,7 % de ses ressources (contre une baisse de 13,6% en scénario 1).

A noter : on ne constate aucune hausse de ressource pour les collectivités sur le Val-de-Marne.

- **s'agissant des EPCI**

Les 3 baisses de ressources fiscales pour les EPCI

Nom des collectivités	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en K€	Produit des collectivités après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en %
CA Haut Val de Marne	69 690	1 476	1 432	-45	-3,0
CA Plaine Centrale du Val de Marne	119 947	3 373	3 302	-71	-2,1
CC du Plateau Briard	12 926	93	92	-1	-0,9
Total	202 563	4 942	4 826	-116	-2,3

Il s'agit des mêmes EPCI qu'en scénario 1.

SYNTHESE DES RESULTATS RELATIFS A LA MISE EN ŒUVRE DE L'HYPOTHESE 2 – scénarii 1 et 2

En **scénario 1** comme en **scénario 2**, la mise en œuvre des règles d'entrée en vigueur attachées à **l'hypothèse 2**, à savoir un rebasage des taux d'imposition à due concurrence de la variation des VL des locaux révisés avant / après révisions (RVLLP et RVLLH) induit mécaniquement une baisse de ressource fiscale pour les collectivités.

Cette baisse de ressource représente -5,5 % en scénario 1 et -5,4 % en scénario 2, toutes collectivités confondues (départements, communes, EPCI) sur l'ensemble des 5 départements.

Même si cette baisse peut paraître limitée en proportion, elle correspond à des montants qui peuvent être significatifs au niveau de chaque collectivité.

Ces conséquences ne correspondent aucunement à l'esprit de la réforme, et au postulat qui pose une neutralité de la révision des VL sur les ressources fiscales des collectivités. Il est donc impératif dans le cas où le choix d'un rebasage « partiel » des taux est mis en œuvre d'envisager des dispositifs complémentaires qui permettent cette équivalence des ressources avant et après révision (cf. **hypothèse 3**).

CHAPITRE 2 – Les impacts sur les ressources des collectivités

territoriales avec « rebasage » des taux d'imposition et **AVEC** neutralisation des valeurs locatives des locaux non concernés par la réforme –

HYPOTHESE 3

Rappel : cette hypothèse consiste tout comme en hypothèse 2 à réaliser un rebasage des taux mais aussi à le compléter d'une neutralisation de la valeur locative des locaux industriels et des locaux soumis au barème (voir chapitre 3 section 2 du Titre 2) afin de garantir les ressources des collectivités. Ce dispositif a été simulé dans les deux scénarii prévus par la loi.

SECTION 1 – Présentation des impacts en scénario 1 - Hypothèse 3

SOUS-SECTION 1 – présentation des impacts de manière globalisée sur les 5 départements **scénario 1 - Hypothèse 3**

Type de collectivités	Nombre de collectivités	Produit des collectivités avant révision en K€	Produit des collectivités après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en %	Nombre de collectivités dont le produit augmente	Nombre de collectivités dont le produit baisse
DEPARTEMENTS	5	1 213 373	1 213 279	-94	0,0	2	3
COMMUNES	1 675	1 770 636	1 770 662	25	0,0	901	774
EPCI	54	48 643	48 646	3	0,0	29	25
TOTAL	1 734	3 032 652	3 032 587	-65	0,0	932	802

Tous départements confondus, les trois niveaux de collectivités (communes, EPCI et départements) voient leur ressource fiscale préservée, ce qui est logique puisque dans l'hypothèse 3, l'effet d'aubaine pour les locaux non concernés par la révision (locaux industriels ou soumis au barème) est neutralisé. Les seules variations constatées correspondent à des écarts faibles liés à l'application des règles d'arrondis.

- **s'agissant des communes**

-Les 10 plus fortes baisses de ressources fiscales pour les communes

Les plus fortes baisses de ressources constatées sur les communes sont localisées sur le Nord et le Val-de-Marne. Elles représentent pour chacune quelques centaines d'euros, liées à l'application des règles d'arrondis. Par exemple, la commune de Boissy-Saint-Léger enregistre une baisse de ressource fiscale de 852 € ce qui représente un différentiel de base de 0,01%.

Nom des collectivités	Départements	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en K€	Produit des collectivités après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en %
BOISSY ST LEGER	VAL DE MARNE	12 624	4 504	4 503	-0,852	-0,02
ALFORTVILLE	VAL DE MARNE	35 862	12 151	12 150	-1,304	-0,01
VALENCIENNES	NORD	38 492	13 635	13 633	-1,424	-0,01
DOUAI	NORD	31 900	10 577	10 576	-1,013	-0,01
VINCENNES	VAL DE MARNE	46 961	17 304	17 302	-1,523	-0,01
DUNKERQUE	NORD	66 809	28 864	28 861	-2,523	-0,01
WATTRELOS	NORD	22 049	10 907	10 906	-0,868	-0,01
NOGENT SUR MARNE	VAL DE MARNE	29 863	10 860	10 860	-0,778	-0,01
VILLENEUVE D'ASCQ	NORD	37 187	19 460	19 459	-0,997	-0,01
IVRY SUR SEINE	VAL DE MARNE	47 557	34 875	34 874	-1,127	0,00
Total		369 304	163 137	163 125	-12,409	-0,01

-Les 10 plus fortes « hausses » de ressources fiscales pour les communes

Là encore les variations de ressources fiscales relèvent de l'application des règles d'arrondis. A noter la présence de Paris, qui enregistre une variation de ressources de 16 900 € tout à fait dérisoire au regard de la ressource fiscale parisienne en TFPB (plus de 571 millions d'euros).

Nom des collectivités	Départements	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en K€	Produit des collectivités après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en %
PARIS	PARIS	2 159 378	571 718	571 735	16,895	0,00
SAINT MAUR DES FOSSES	VAL DE MARNE	61 491	21 035	21 037	1,896	0,01
MAISONS ALFORT	VAL DE MARNE	43 197	11 761	11 762	1,090	0,01
FRESNES	VAL DE MARNE	17 978	8 220	8 221	0,969	0,01
LILLE	NORD	209 394	71 252	71 261	9,145	0,01
CAMBRAI	NORD	24 335	5 701	5 702	0,775	0,01
LE KREMLIN BICETRE	VAL DE MARNE	22 679	10 448	10 450	1,508	0,01
CHOISY LE ROI	VAL DE MARNE	31 070	13 215	13 217	2,099	0,02
ARMENTIERES	NORD	16 615	4 998	4 999	0,860	0,02
CHENNEVIERES SUR MARNE	VAL DE MARNE	13 992	4 706	4 707	1,202	0,03
Total		2 600 129	723 055	723 091	36,439	0,01

- **s'agissant des EPCI**

-Les 10 plus fortes baisses de ressources fiscales pour les EPCI

Nom des collectivités	Départements	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en K€	Produit des collectivités après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en %
CA Plaine Centrale du Val de Marne	VAL DE MARNE	119947	3 373	3 371	-2,094	0,00
CC du Canton de la Ferté Fresnel	ORNE	2985	397	396	-0,216	0,00
CC du Pays du Haras du Pin	ORNE	2724	335	335	-0,140	0,00
CA Rochefort Océan	CHARENTE MARITIME	46417	346	346	-0,099	0,00
CC du Perche Rémalardais	ORNE	5559	567	567	-0,113	0,00
CC du Bocage d'Athis de l'Orne	ORNE	5232	566	566	-0,107	0,00
CC des Vals de Saintonge	CHARENTE MARITIME	37682	1 059	1 059	-0,141	0,00
CC de l'île de Ré	CHARENTE MARITIME	26766	2 289	2 289	-0,161	0,00
CU d'Alençon	ORNE	34368	5 622	5 621	-0,352	0,00
CC du Caudrésis et du Catésis	NORD	36096	2 547	2 547	-0,107	0,00
Total		317 776	17 101	17 098	-3,530	-0,02

Les plus fortes baisses de ressources constatées sur les EPCI sont localisées sur l'Orne et la Charente Maritime. Elles représentent pour chacune quelques centaines d'euros, liées à l'application des règles d'arrondis. Par exemple, la CA Plaine centrale du Val-de-Marne enregistre une baisse de ressource fiscale de 2000 € (alors que les ressources fiscales TFPB représentent plus de 3,3 millions d'euros pour cet EPCI).

-Les 10 plus fortes « hausses » de ressources fiscales pour les EPCI

Nom des collectivités	Départements	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en K€	Produit des collectivités après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en %
CA du Douaisis [C.A.D.]	NORD	88 100	3 714	3 714	0,147	0,0
CA Haut Val de Marne	VAL DE MARNE	69 690	1 476	1 477	0,108	0,0
CC du Pays d'Andaine	ORNE	8 570	790	790	0,100	0,0
CC du Pays de Mormal	NORD	24 486	1 025	1 025	0,277	0,0
CC Aunis Sud	CHARENTE MARITIME	17 871	330	330	0,103	0,0
CC de l'Île d'Oléron	CHARENTE MARITIME	34 545	856	856	0,404	0,0
CC du Plateau Briard	VAL DE MARNE	12 926	93	93	0,372	0,4
CC Pévèle-Carembault	NORD	44 797	142	142	0,808	0,6
CA de la Rochelle	CHARENTE MARITIME	126 922	519	523	3,449	0,7
CC Coeur d'Ostrevent [C.C.C.O.]	NORD	35 647	146	147	1,239	0,8
Total		463 554	9 097	9 097	7,007	0,1

Les variations de ressources fiscales relèvent de l'application des règles d'arrondis. La plus forte hausse en valeur absolue est celle du CA de la Rochelle (3500 € d'augmentation ce qui représente 0,7% de différence avec la ressource fiscale avant révision).

- **s'agissant des départements**

Départements	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en K€	Produit des collectivités après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en %
CHARENTE MARITIME	527 614	157 683	157 683	0,291	0,00
NORD	1 583 009	370 301	370 268	-33,175	-0,01
ORNE	202 896	66 951	66 951	0,278	0,00
PARIS	2 159 378	348 756	348 712	-44,206	-0,01
VAL DE MARNE	1 012 210	269 682	269 665	-17,012	-0,01
Total	5 485 107	1 213 373	1 213 279	-93,824	-0,01

Deux départements voient leurs ressources augmenter (de 291 € et de 278 € pour respectivement la Charente-Maritime et l'Orne), et les trois autres départements voient leurs ressources baisser sachant que cela représente un écart de 0,01% avec les ressources avant révision. La plus forte baisse est celle observée sur Paris et représente 44 206€ ce qui est dérisoire eu égard à la ressource fiscale TFPB parisienne, et est uniquement un effet lié aux règles d'arrondis.

SOUS-SECTION 2 – présentation des impacts par département scénario 1 - Hypothèse 3

Les résultats présentés dans cette sous section montrent que pour chaque département l'hypothèse 3 est bien celle qui permet de garantir les ressources des collectivités. Les écarts de ressources, liés aux arrondis, se chiffrent en euros et non pas en K€.

CHARENTE-MARITIME

Type de collectivités	Nombre de collectivités	Produit des collectivités avant révision en €	Produit des collectivités après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en %	Nombre de collectivités dont le produit augmente	Nombre de collectivités dont le produit baisse
DEPARTEMENTS	1	157 682 978	157 683 269	291	0,00	0	1
COMMUNES	472	179 543 482	179 543 489	7	0,00	252	220
EPCI	8	8 639 072	8 642 507	3 435	0,04	3	5
TOTAL	481	345 865 532	345 869 265	3 733	0,00	255	226

- **s'agissant des communes**

Les 5 plus fortes baisses de ressources fiscales pour les communes

Nom des collectivités	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en €	Produit des collectivités après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en %
MONTENDRE	2 563	718 156	717 951	-205	-0,03
LA BREE LES BAINS	2 203	564 545	564 392	-153	-0,03
VAUX SUR MER	8 950	1 909 393	1 909 004	-389	-0,02
ST GEORGES D'OLERON	7 701	2 018 612	2 018 267	-345	-0,02
ROYAN	30 892	12 824 114	12 823 841	-273	0,00
Total	52 309	18 034 820	18 033 455	-1 365	-0,01

Les montants de baisse de ressource fiscale sont dérisoires au regard des produits qui leur reviennent : de l'ordre de quelques centaines d'euros.

La Rochelle ne voit plus ses ressources baisser comme c'était le cas en hypothèse 2 – scénario 1, mais, par le jeu des arrondis, très légèrement augmenter de 303 € (cf. tableau ci-dessous).

-Les 5 plus fortes « hausses » de ressources fiscales pour les communes

Nom des collectivités	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en €	Produit des collectivités après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en %
LA ROCHELLE	71 235	34 535 215	34 535 518	303	0,00
SAUJON	5 339	2 311 969	2 312 119	150	0,01
FOURAS	5 332	1 595 080	1 595 230	150	0,01
ARVERT	2 478	620 288	620 447	159	0,03
LES MATHES	6 846	746 864	747 217	353	0,05
Total	91 230	39 809 416	39 810 531	1 115	0,00

S'agissant des hausses aussi, la différence de ressource liée aux arrondis est tout à fait infime.

- **s'agissant des EPCI**

-Les 5 plus fortes baisses de ressources fiscales pour les EPCI

Nom des collectivités	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en €	Produit des collectivités après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en %
CA Rochefort Océan	46 417	346 015	345 916	-99	-0,03
CC Aunis Atlantique	15 811	278 501	278 426	-75	-0,03
CC de l'Ile de Ré	26 766	2 289 386	2 289 225	-161	-0,01
CC des Vals de Saintonge	37 682	1 058 777	1 058 636	-141	-0,01
CC de la Haute Saintonge	46 107	2 961 889	2 961 844	-45	0,00
Total	172 783	6 934 568	6 934 047	-521	-0,01

-Les 3 hausses de ressources fiscales pour les EPCI

Nom des collectivités	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en €	Produit des collectivités après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en %
CC Aunis Sud	17 871	329 506	329 609	103	0,03
CC de l'Ile d'Oléron	34 545	855 764	856 168	404	0,05
CA de la Rochelle	126 922	519 234	522 683	3 449	0,66
Total	179 338	1 704 504	1 708 460	3 956	0,23

NORD

Type de collectivités	Nombre de collectivités	Produit des collectivités avant révision en €	Produit des collectivités après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en %	Nombre de collectivités dont le produit augmente	Nombre de collectivités dont le produit baisse
DEPARTEMENTS	1	370 301 419	370 268 244	-33 175	0,0	0	1
COMMUNES	650	553 220 503	553 224 541	4 038	0,0	328	322
EPCI	13	11 030 755	11 033 034	2 279	0,0	9	4
TOTAL	664	934 552 677	934 525 819	-26 858	0,0	337	327

La légère baisse constatée sur le Nord (- 26 858€), liée aux règles d'arrondis est sans commune mesure avec celle constatée en Hypothèse 2 scénario 1 (- 120 487 K€).

- **s'agissant des communes**

-Les 5 plus fortes baisses de ressources fiscales pour les communes

Nom des collectivités	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en €	Produit des collectivités après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en %
DUNKERQUE	66 809	28 863 843	28 861 320	-2 523	-0,01
VALENCIENNES	38 492	13 634 861	13 633 437	-1 424	-0,01
DOUAI	31 900	10 576 803	10 575 790	-1 013	-0,01
VILLENEUVE D'ASCQ	37 187	19 459 932	19 458 935	-997	-0,01
WATTRELOS	22 049	10 907 235	10 906 367	-868	-0,01
Total	196 437	83 442 674	83 435 849	-6 825	-0,01

Grâce à la neutralisation des valeurs locatives des locaux industriels ou soumis au barème, Gravelines ne voit plus ses ressources baisser comme c'était le cas en hypothèse 2 – scénario 1.

-Les 5 plus fortes hausses de ressources fiscales pour les communes

Nom des collectivités	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en €	Produit des collectivités après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en %
CAMBRAI	24 335	5 700 989	5 701 764	775	0,01
LILLE	209 394	71 251 701	71 260 846	9 145	0,01
ARMENTIERES	16 615	4 997 838	4 998 698	860	0,02
FOURMIES	7 938	2 332 650	2 333 253	603	0,03
WATTIGNIES	8 089	2 389 962	2 390 620	658	0,03
Total	266 371	86 673 140	86 685 181	12 041	0,01

- **s'agissant des EPCI**

-Les 4 baisses de ressources fiscales pour les EPCI

Nom des collectivités	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en €	Produit des collectivités après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en %
CC de la Haute Deûle	10 914	500 879	500 786	-93	-0,02
CC du Caudrésis et du Catésis	36 096	2 547 308	2 547 201	-107	0,00
CC de Flandre Intérieure	54 622	1 391 231	1 391 183	-48	0,00
CC Coeur de l'Avesnois	17 502	755 911	755 882	-29	0,00
Total	119 134	5 195 329	5 195 052	-277	-0,01

-Les 5 plus fortes hausses de ressources fiscales pour les EPCI

Nom des collectivités	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en €	Produit des collectivités après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en %
CA du Douaisis [C.A.D.]	88 100	3 713 522	3 713 669	147	0,00
CC du Sud Avesnois	15 541	186 668	186 701	33	0,02
CC du Pays de Mormal	24 486	1 025 189	1 025 466	277	0,03
CC Pévèle-Carembault	44 797	141 689	142 497	808	0,57
CC Coeur d'Ostrevent [C.C.C.O.]	35 647	145 874	147 113	1 239	0,85
Total	208 571	5 212 942	5 215 446	2 504	0,05

ORNE

Type de collectivités	Nombre de collectivités	Produit des collectivités avant révision en €	Produit des collectivités après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en %	Nombre de collectivités dont le produit augmente	Nombre de collectivités dont le produit baisse
DEPARTEMENTS	1	66 950 574	66 950 852	278	0,0	1	0
COMMUNES	505	30 376 882	30 377 369	487	0,0	279	226
EPCI	30	24 031 030	24 030 291	-739	0,0	15	15
TOTAL	536	121 358 486	121 358 512	26	0,0	295	241

- **s'agissant des communes**

-Les 5 plus fortes baisses de ressources fiscales pour les communes

Nom des collectivités	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en €	Produit des collectivités après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en %
BAGNOLES DE L'ORNE	4 426	424 858	424 710	-148	-0,03
ST GEORGES GROSELLERS	2 232	173 161	173 122	-39	-0,02
ALENCON	22 097	3 385 996	3 385 796	-200	-0,01
LE THEIL SUR HUISNE	2 333	646 591	646 508	-83	-0,01
SEES	3 062	388 987	388 932	-55	-0,01
Total	34 150	5 019 593	5 019 068	-525	-0,01

Grâce à la neutralisation des valeurs locatives des locaux industriels ou soumis au barème, Caligny ne voit plus ses ressources baisser comme c'était le cas en hypothèse 2 – scénario 1.

-Les 5 plus fortes hausses de ressources fiscales pour les communes

Nom des collectivités	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en €	Produit des collectivités après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en %
LA FERTE MACE	4 329	814 237	814 328	91	0,01
ARGENTAN	10 261	3 443 223	3 443 535	312	0,01
ST GERMAIN DU CORBEIS	2 105	253 120	253 174	54	0,02
L'AIGLE	6 618	2 211 475	2 211 868	393	0,02
REMALARD	1 771	169 439	169 488	49	0,03
Total	25 084	6 891 494	6 892 393	899	0,01

- **s'agissant des EPCI**

-Les 5 plus fortes baisses de ressources fiscales pour les EPCI

Nom des collectivités	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en €	Produit des collectivités après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en %
CC du Canton de la Ferté Fresnel	2 985	396 510	396 294	-216	-0,05
CC du Pays du Haras du Pin	2 724	335 219	335 079	-140	-0,04
CC du Perche Rémalardais	5 559	567 198	567 085	-113	-0,02
CC du Bocage d'Athis de l'Orne	5 232	566 088	565 981	-107	-0,02
CU d'Alençon	34 368	5 621 768	5 621 416	-352	-0,01
Total	50 868	7 486 783	7 485 855	-928	-0,01

-Les 5 plus fortes hausses de ressources fiscales pour les EPCI

Nom des collectivités	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en €	Produit des collectivités après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en %
CC du Val d'huisne	4 662	529 172	529 228	56	0,01
CC du Domfrontais	5 912	614 669	614 732	63	0,01
CC des Sources de l'Orne	7 699	1 104 949	1 105 027	78	0,01
CC du Pays d'Andaine	8 570	790 025	790 125	100	0,01
CC du Perche Sud	3 214	400 283	400 358	75	0,02
Total	30 057	3 439 098	3 439 470	372	0,01

PARIS

Type de collectivités	Nombre de collectivités	Produit des collectivités avant révision en €	Produit des collectivités après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en %	Nombre de collectivités dont le produit augmente	Nombre de collectivités dont le produit baisse
DEPARTEMENTS	1	348 755 900	348 711 694	-44 206	0,0	0	1
COMMUNES	1	571 718 462	571 735 357	16 895	0,0	1	0
TOTAL	2	920 474 362	920 447 051	-27 311	0,0	1	1

En moyenne sur PARIS, l'impact de la baisse des cotisations des locaux industriels ou soumis au barème était insignifiante (-1% de baisse soit un peu moins de 9 millions d'euros). L'hypothèse 3 n'a quasiment pas d'impact sur PARIS (- 27311 €).

VAL-DE-MARNE

Type de collectivités	Nombre de collectivités	Produit des collectivités avant révision en €	Produit des collectivités après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en %	Nombre de collectivités dont le produit augmente	Nombre de collectivités dont le produit baisse
DEPARTEMENTS	1	269 681 928	269 664 916	-17 012	0,0	0	1
COMMUNES	47	435 777 056	435 780 812	3 756	0,0	23	24
EPCI	3	4 942 256	4 940 642	-1 614	0,0	2	1
TOTAL	51	710 401 240	710 386 370	-14 870	0,0	25	26

- **s'agissant des communes**

-Les 5 plus fortes baisses de ressources fiscales pour les communes

Nom des collectivités	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en €	Produit des collectivités après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en %
BOISSY ST LEGER	12 624	4 503 881	4 503 029	-852	-0,02
VINCENNES	46 961	17 303 982	17 302 459	-1 523	-0,01
ALFORTVILLE	35 862	12 151 060	12 149 756	-1 304	-0,01
NOGENT SUR MARNE	29 863	10 860 451	10 859 673	-778	-0,01
IVRY SUR SEINE	47 557	34 875 114	34 873 987	-1 127	0,00
Total	172 867	79 694 488	79 688 904	-5 584	-0,01

Grâce à la neutralisation des valeurs locatives des locaux industriels ou soumis au barème, Orly ne voit plus ses ressources baisser comme c'était le cas en hypothèse 2 – scénario 1.

-Les 5 plus fortes hausses de ressources fiscales pour les communes

Nom des collectivités	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en €	Produit des collectivités après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en %
MAISONS ALFORT	43 197	11 760 864	11 761 954	1 090	0,01
LE KREMLIN BICETRE	22 679	10 448 449	10 449 957	1 508	0,01
SAINT MAUR DES FOSSES	61 491	21 034 613	21 036 509	1 896	0,01
CHOISY LE ROI	31 070	13 215 222	13 217 321	2 099	0,02
CHENNEVIERES SUR MARNE	13 992	4 706 042	4 707 244	1 202	0,03
Total	172 429	61 165 190	61 172 985	7 795	0,01

- **s'agissant des EPCI**

-Le seul cas de baisse de ressource pour un EPCI

Nom des collectivités	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en €	Produit des collectivités après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en %
CA Plaine Centrale du Val de Marne	119 947	3 372 781	3 370 687	-2 094	-0,06

-Les 2 hausses de ressource pour les EPCI

Nom des collectivités	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en €	Produit des collectivités après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en %
CA Haut Val de Marne	69 690	1 476 497	1 476 605	108	0,01
CC du Plateau Briard	12 926	92 978	93 350	372	0,40
Total	82 616	1 569 475	1 569 955	480	0,03

SECTION 2 – Présentation des impacts en scénario 2 - Hypothèse 3

Rappel : l'hypothèse 3 doit être testée dans chaque scénario :

-en **scénario 1** (section précédente) dans laquelle les mêmes paramètres d'évaluation sont appliqués pour calculer les valeurs locatives des locaux d'habitation appartenant au parc privé et les valeurs locatives des logements sociaux ;

-en **scénario 2** dans laquelle des paramètres d'évaluation différents sont appliqués pour calculer les valeurs locatives des locaux d'habitation appartenant au parc privé et les valeurs locatives des logements sociaux.

En scénario 2, les valeurs locatives des logements sociaux baissent généralement par rapport aux valeurs locatives des logements appartenant au parc privé (qui sont les mêmes en scénario 1 et en scénario 2). De ce fait, l'augmentation des valeurs locatives des locaux d'habitation (tous types de locaux confondus) est plus faible en scénario 2 qu'en scénario 1, ce qui entraîne un rebasage des taux différent entre les deux scénarii, et donc des effets légèrement différents tant au niveau des 5 départements qu'à celui des différentes collectivités locales.

SOUS-SECTION 1 – présentation des impacts de manière globalisée sur les 5 départements Scénario 2 - hypothèse 3

Type de collectivités	Nombre de collectivités	Produit des collectivités avant révision en K€	Produit des collectivités après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en %	Nombre de collectivités dont le produit augmente	Nombre de collectivités dont le produit baisse
DEPARTEMENTS	5	1 213 373	1 213 402	30	0,0	1	4
COMMUNES	1 675	1 770 636	1 770 640	3	0,0	894	781
EPCI	54	48 643	48 644	1	0,0	24	30
TOTAL	1 734	3 032 652	3 032 686	34	0	919	815

Tous départements confondus, les trois niveaux de collectivités (commune, EPCI et départements) voient leur ressource fiscale préservée ce qui est logique puisque dans l'hypothèse 3, le rebasage des taux est complété par la neutralisation de la valeur locative des locaux industriels et des locaux soumis au barème (voir chapitre 3 section 2).

En scénario 2, globalement sur les 5 départements on constate une augmentation de ressource (+34 000 €) alors qu'une baisse de ressource (-65 000€) était constatée dans le scénario 1. Ces deux constats prouvent le faible impact pour les collectivités d'un calcul différencié des valeurs locatives selon le type de logement.

- **s'agissant des communes**

-Les 10 plus fortes baisses de ressources fiscales pour les communes

Nom des collectivités	Départements	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en K€	Produit des collectivités après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en %
BOISSY ST LEGER	VAL DE MARNE	12 624	4 504	4 503	-1,143	-0,03
VILLIERS SUR MARNE	VAL DE MARNE	20 329	8 603	8 601	-2,163	-0,03
NOGENT SUR MARNE	VAL DE MARNE	29 863	10 860	10 858	-2,716	-0,03
CHEVILLY LARUE	VAL DE MARNE	13 881	6 688	6 687	-1,318	-0,02
ALFORTVILLE	VAL DE MARNE	35 862	12 151	12 149	-1,699	-0,01
GRANDE SYNTHÉ	NORD	11 712	5 560	5 560	-0,712	-0,01
CACHAN	VAL DE MARNE	21 264	8 591	8 590	-0,947	-0,01
DUNKERQUE	NORD	66 809	28 864	28 863	-0,814	0,00
LA ROCHELLE	CHARENTE MARITIME	71 235	34 535	34 534	-0,753	0,00
PARIS	PARIS	2 159 378	571 718	571 712	-5,983	0,00
Total		2 442 957	692 076	692 058	-18,248	0,00

Les collectivités concernées par les 10 plus fortes baisses ne sont pas tout à fait les mêmes qu'en scénario 1. On voit ainsi apparaître Paris dans ce scénario pour une baisse d'un peu moins de 6 000 € (négligeable au regard des 571 millions de produit en matière de TFPB), alors qu'en scénario 1 Paris bénéficiait d'une hausse de 16 900 € (tout aussi négligeable par rapport à la ressource TFPB globale).

-Les 10 plus fortes hausses de ressources fiscales pour les communes

Nom des collectivités	Départements	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en K€	Produit des collectivités après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en %
FONTENAY SOUS BOIS	VAL DE MARNE	41 840	16 776	16 776	0,740	0,00
MARCO EN BAROEUL	NORD	29 923	7 403	7 404	0,811	0,01
CHOISY LE ROI	VAL DE MARNE	31 070	13 215	13 216	1,125	0,01
CHARENTE LE PONT	VAL DE MARNE	29 045	11 301	11 302	1,405	0,01
TOURCOING	NORD	60 861	18 696	18 697	1,444	0,01
CHAMPIGNY SUR MARNE	VAL DE MARNE	49 557	18 957	18 958	1,810	0,01
CRETEIL	VAL DE MARNE	66 402	34 680	34 683	3,604	0,01
LILLE	NORD	209 394	71 252	71 257	5,078	0,01
CHENNEVIERES SUR MARNE	VAL DE MARNE	13 992	4 706	4 707	0,780	0,02
WATTIGNIES	NORD	8 089	2 390	2 391	0,787	0,03
Total		540 173	199 375	199 392	17,584	0,01

Les collectivités concernées par les 10 plus fortes hausses ne sont également plus exactement les mêmes qu'en scénario 1. Choisy le Roi bénéficie d'une hausse dans chacun des deux scénarii (+1125 € en scénario 2 contre 2099€ en scénario 1).

- **s'agissant des EPCI**

-Les 10 plus fortes baisses de ressources fiscales pour les EPCI

Nom des collectivités	Départements	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en K€	Produit des collectivités après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en %
CA Rochefort Océan	CHARENTE MARITIME	46 417	346	346	-0,350	-0,10
CA Plaine Centrale du Val de Marne	VAL DE MARNE	119 947	3 373	3 370	-3,045	-0,09
CC du Sud Avesnois	NORD	15 541	187	187	-0,125	-0,07
CC du Canton de la Ferté Fresnel	ORNE	2 985	397	396	-0,198	-0,05
CC de Flandre Intérieure	NORD	54 622	1 391	1 391	-0,443	-0,03
CA du Pays de Flers	ORNE	23 600	2 159	2 158	-0,389	-0,02
CC des Pays de l'Aigle et de la Marche	ORNE	14 815	1 434	1 434	-0,272	-0,02
CC Argentan Intercom	ORNE	15 632	1 677	1 677	-0,259	-0,02
CC du Bocage d'Athis de l'Orne	ORNE	5 232	566	566	-0,123	-0,02
CU d'Alençon	ORNE	34 368	5 622	5 621	-0,370	-0,01
Total		333 159	17 150	17 145	-5,574	-0,03

Seulement 5 EPCI se retrouvent en scénario 1 et 2, et les baisses sont globalement du même ordre de grandeur.

-Les 10 plus fortes hausses de ressources fiscales pour les EPCI

Nom des collectivités	Départements	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en K€	Produit des collectivités après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en %
CC du Caudrésis et du Catésis	NORD	36 096	2 547	2 547	0,082	0,00
CC de la Haute Deûle	NORD	10 914	501	501	0,122	0,02
CC de l'île d'Oléron	CHARENTE MARITIME	34 545	856	856	0,248	0,03
CC du Pays de Mormal	NORD	24 486	1 025	1 026	0,317	0,03
CC Aunis Sud	CHARENTE MARITIME	17 871	330	330	0,175	0,05
CA Haut Val de Marne	VAL DE MARNE	69 690	1 476	1 478	1,160	0,08
CC du Plateau Briard	VAL DE MARNE	12 926	93	93	0,290	0,31
CA de la Rochelle	CHARENTE MARITIME	126 922	519	522	2,665	0,51
CC Pévèle-Carembault	NORD	44 797	142	142	0,788	0,56
CC Coeur d'Ostrevent [C.C.C.O.]	NORD	35 647	146	147	1,000	0,69
Total		413 894	7 635	7 642	6,847	0,09

7 EPCI sur 10 sont présents parmi les plus fortes hausses en scénario 1 et 2, et les hausses sont globalement du même ordre de grandeur.

- **s'agissant des départements**

Départements	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en K€	Produit des collectivités après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en %
CHARENTE MARITIME	527 614	157 683	157 680	-3,373	0,00
NORD	1 583 009	370 301	370 294	-7,907	0,00
ORNE	202 896	66 951	66 949	-1,381	0,00
PARIS	2 159 378	348 756	348 753	-2,708	0,00
VAL DE MARNE	1 012 210	269 682	269 727	44,884	0,02
Total	5 485 107	1 213 373	1 213 402	29,515	0,00

Globalement sur les 5 départements, le scénario 2 est plus favorable puisqu'il leur permet de bénéficier d'une hausse de 29 515 € (une baisse de ressource – tout aussi relative que cette hausse – était constatée en scénario 2 avec 93 824€).

SOUS-SECTION 2 – présentation des impacts par département **Scénario 2 - hypothèse 3**

CHARENTE-MARITIME

Type de collectivités	Nombre de collectivités	Produit des collectivités avant révision en K€	Produit des collectivités après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en %	Nombre de collectivités dont le produit augmente	Nombre de collectivités dont le produit baisse
DEPARTEMENTS	1	157 682 978	157 679 605	-3 373	0,0	0	1
COMMUNES	472	179 543 482	179 543 405	-77	0,0	249	223
EPCI	8	8 639 072	8 641 636	2 564	0,5	4	4
TOTAL	481	345 865 532	345 864 646	-886	0,0	253	228

Globalement en scénario 1, ce département bénéficiait d'une hausse de ressource de 3733 € contre une légère baisse de 886 € en scénario 2.

- **s'agissant des communes**

-Les 5 plus fortes baisses de ressources fiscales pour les communes

Nom des collectivités	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en €	Produit des collectivités après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en %
VAUX SUR MER	8 950	1 909 393	1 908 897	-496	-0,03
MONTENDRE	2 563	718 156	717 908	-248	-0,03
LA ROCHELLE	71 235	34 535 215	34 534 462	-753	0,00
ROYAN	30 892	12 824 114	12 823 769	-345	0,00
ST GEORGES DE DIDONNE	11 432	4 250 159	4 249 957	-202	0,00
Total	125 072	54 237 037	54 234 993	-2 044	0,00

Seules trois communes restent dans les plus fortes baisses quel que soit le scénario (Montendre, Vaux sur mer et Royan), et dans des proportions tout à fait équivalentes.

-Les 5 plus fortes baisses de ressources fiscales pour les communes

Nom des collectivités	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en €	Produit des collectivités après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en %
ROCHEFORT	20 972	9 431 897	9 432 119	222	0,00
SAINTES	20 856	13 067 871	13 068 105	234	0,00
NIEUL SUR MER	3 079	1 239 451	1 239 675	224	0,02
ST GEORGES D'OLERON	7 701	2 018 612	2 018 976	364	0,02
LES MATHES	6 846	746 864	747 142	278	0,04
Total	59 454	26 504 695	26 506 017	1 322	0,00

Seule la commune LES MATHES est commune aux deux scénarii dans des proportions équivalentes.

- **s'agissant des EPCI**

-Les 4 baisses de ressources fiscales pour les EPCI

Nom des collectivités	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en €	Produit des collectivités après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en %
CA Rochefort Océan	46 417	346 015	345 665	-350	-0,10
CC Aunis Atlantique	15 811	278 501	278 398	-103	-0,04
CC de l'Ile de Ré	26 766	2 289 386	2 289 314	-72	0,00
CC des Vals de Saintonge	37 682	1 058 777	1 058 751	-26	0,00
Total	126 676	3 972 679	3 972 128	-551	-0,01

-Les 4 cas de hausses de ressources fiscales pour les EPCI

Nom des collectivités	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en €	Produit des collectivités après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en %
CC de la Haute Saintonge	46 107	2 961 889	2 961 916	27	0,00
CC de l'Ile d'Oléron	34 545	855 764	856 012	248	0,03
CC Aunis Sud	17 871	329 506	329 681	175	0,05
CA de la Rochelle	126 922	519 234	521 899	2 665	0,51
Total	225 445	4 666 393	4 669 508	3 115	0,07

La CC de la Haute Saintonge figurait parmi les fortes baisses en scénario 1 (-45€), et figure désormais en scénario 2 dans les fortes hausses (+ 27€). On constatait une hausse de 3449 € sur La Rochelle en scénario 1 (contre 2665 € en scénario 2). Le CC de l'île d'Oléron passe d'une augmentation de 404€ (en scénario 1) à une augmentation de 248€ en scénario 2.

NORD

Type de collectivités	Nombre de collectivités	Produit des collectivités avant révision en €	Produit des collectivités après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en %	Nombre de collectivités dont le produit augmente	Nombre de collectivités dont le produit baisse
DEPARTEMENTS	1	370 301 419	370 293 512	-7 907	0,0	0	1
COMMUNES	650	553 220 503	553 226 788	6 285	0,0	337	313
EPCI	13	11 030 755	11 032 455	1 700	0,0	10	3
TOTAL	664	934 552 677	934 552 755	78	0,0	347	317

Le NORD passe d'une baisse de 26 858 € en scénario 1 à une augmentation de 78 €.

- **s'agissant des communes**

-Les 5 plus fortes baisses de ressources fiscales pour les communes

Nom des collectivités	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en €	Produit des collectivités après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en %
BAILLEUL	9 322	2 191 487	2 191 031	-456	-0,02
GRANDE SYNTHÉ	11 712	5 560 460	5 559 748	-712	-0,01
WATTRELOS	22 049	10 907 235	10 906 661	-574	-0,01
DUNKERQUE	66 809	28 863 843	28 863 029	-814	0,00
DOUAI	31 900	10 576 803	10 576 302	-501	0,00
Total	141 792	58 099 828	58 096 771	-3 057	-0,01

Wattrelos, Dunkerque et Douai étaient déjà présents en scénario 1 avec des baisses un peu plus marquées.

-Les 5 plus fortes hausses de ressources fiscales pour les communes

Nom des collectivités	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en €	Produit des collectivités après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en %
LA MADELEINE	20 075	5 621 442	5 622 112	670	0,01
MARCQ EN BAROEUL	29 923	7 403 218	7 404 029	811	0,01
TOURCOING	60 861	18 695 879	18 697 323	1 444	0,01
LILLE	209 394	71 251 701	71 256 779	5 078	0,01
WATTIGNIES	8 089	2 389 962	2 390 749	787	0,03
Total	328 342	105 362 202	105 370 992	8 790	0,01

Seules Wattignies et Lille étaient présentes en scénario 1.

- **s'agissant des EPCI**

-Les 3 baisses de ressources fiscales pour les EPCI

Nom des collectivités	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en €	Produit des collectivités après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en %
CC du Sud Avesnois	15 541	186 668	186 543	-125	-0,07
CC de Flandre Intérieure	54 622	1 391 231	1 390 788	-443	-0,03
CC Coeur de l'Avesnois	17 502	755 911	755 790	-121	-0,02
Total	87 665	2 333 810	2 333 121	-689	-0,03

Les baisses sont un peu plus marquées qu'en scénario 1.

-Les 5 plus fortes hausses de ressources fiscales pour les EPCI

Nom des collectivités	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en €	Produit des collectivités après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en %
CC du Caudrésis et du Catésis	36 096	2 547 308	2 547 390	82	0,00
CC de la Haute Deûle	10 914	500 879	501 001	122	0,02
CC du Pays de Mormal	24 486	1 025 189	1 025 506	317	0,03
CC Pévèle-Carembault	44 797	141 689	142 477	788	0,56
CC Coeur d'Ostrevent [C.C.C.O.]	35 647	145 874	146 874	1 000	0,69
Total	151 940	4 360 939	4 363 248	2 309	0,05

Les augmentations sont un peu moins marquées qu'en scénario 1.

ORNE

Type de collectivités	Nombre de collectivités	Produit des collectivités avant révision en €	Produit des collectivités après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en %	Nombre de collectivités dont le produit augmente	Nombre de collectivités dont le produit baisse
DEPARTEMENTS	1	66 950 574	66 949 193	-1 381	0,0	0	1
COMMUNES	505	30 376 882	30 377 984	1 102	0,0	281	224
EPCI	30	24 031 030	24 029 050	-1 980	0,0	8	22
TOTAL	536	121 358 486	121 356 227	-2 259	0,0	289	247

Dans l'orne, le scénario 2 est globalement un peu moins favorable que le scénario 1 puisqu'on constate une baisse de 2259 € contre une augmentation de 26€ en scénario 1.

- **s'agissant des communes**

-Les 5 plus fortes baisses de ressources fiscales pour les communes

Nom des collectivités	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en €	Produit des collectivités après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en %
CONDE SUR SARTHE	1 422	80 699	80 664	-35	-0,04
SEES	3 062	388 987	388 877	-110	-0,03
ST GEORGES GROSEILLERS	2 232	173 161	173 112	-49	-0,03
REMALARD	1 771	169 439	169 393	-46	-0,03
LA FERTE MACE	4 329	814 237	814 192	-45	-0,01
Total	12 816	1 626 523	1 626 238	-285	-0,02

Seule St Georges-Groseillers est présente parmi les 5 plus fortes baisses de ressources dans les deux scénarii. La baisse était quasiment équivalente en scénario 1 (- 39€).

-Les 5 plus fortes hausses de ressources fiscales pour les communes

Nom des collectivités	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en €	Produit des collectivités après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en %
FLERS	11 756	3 660 693	3 660 845	152	0,00
DOMFRONT	2 953	734 386	734 493	107	0,01
L'AIGLE	6 618	2 211 475	2 211 684	209	0,01
ALENCON	22 097	3 385 996	3 386 342	346	0,01
ST GERMAIN DU CORBEIS	2 105	253 120	253 196	76	0,03
Total	45 529	10 245 670	10 246 560	890	0,01

Les hausses sont globalement équivalentes à celles constatées en scénario 1, mais ne concernent pas toujours les mêmes communes.

- **s'agissant des EPCI**

-Les 5 plus fortes baisses de ressources fiscales pour les EPCI

Nom des collectivités	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en €	Produit des collectivités après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en %
CC du Canton de la Ferté Fresnel	2 985	396 510	396 312	-198	-0,05
CA du Pays de Flers	23 600	2 158 546	2 158 157	-389	-0,02
CC des Pays de l'Aigle et de la Marche	14 815	1 433 823	1 433 551	-272	-0,02
CC Argentan Intercom	15 632	1 676 846	1 676 587	-259	-0,02
CU d'Alençon	34 368	5 621 768	5 621 398	-370	-0,01
Total	91 400	11 287 493	11 286 005	-1 488	-0,01

Les baisses pour les EPCI sont plus marquées en scénario 2 qu'en scénario 1 sachant qu'elles restent très limitées (de l'ordre de quelques centaines d'euros).

-Les 5 plus fortes hausses de ressources fiscales pour les EPCI

Les fortes hausses sont moins importantes en scénario 2 qu'en scénario 1, et sont infimes (de l'ordre de quelques dizaines d'euros).

Nom des collectivités	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en €	Produit des collectivités après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en %
CC du Pays de Longny Au Perche	3 466	374 725	374 740	15	0,00
CC du Pays de Briouze	2 534	261 367	261 388	21	0,01
CC du Val d'huisne	4 662	529 172	529 226	54	0,01
CC du Haut Perche	3 364	304 361	304 419	58	0,02
CC du Saosnois	319	14 675	14 691	16	0,11
Total	14 345	1 484 300	1 484 464	164	0,01

PARIS

Type de collectivités	Nombre de collectivités	Produit des collectivités avant révision en €	Produit des collectivités après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en %	Nombre de collectivités dont le produit augmente	Nombre de collectivités dont le produit baisse
DEPARTEMENTS	1	348 755 900	348 753 192	-2 708	0,0	0	1
COMMUNES	1	571 718 462	571 712 479	-5 983	0,0	0	1
TOTAL	2	920 474 362	920 465 671	-8 691	0,0	0	2

En moyenne sur PARIS, l'impact de la baisse des cotisations des locaux industriels ou soumis au barème était insignifiante en scénario 2. L'hypothèse 3 n'a quasiment pas d'impact sur PARIS quel que soit le scénario 1 ou 2 (la baisse étant moins importante en scénario 2 qu'en scénario 1 où elle était de -27 311€).

VAL-DE-MARNE

Type de collectivités	Nombre de collectivités	Produit des collectivités avant révision en €	Produit des collectivités après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en %	Nombre de collectivités dont le produit augmente	Nombre de collectivités dont le produit baisse
DEPARTEMENTS	1	269 681 928	269 726 812	44 884	0,0	1	0
COMMUNES	47	435 777 056	435 779 139	2 083	0,0	27	20
EPCI	3	4 942 256	4 940 661	-1 595	0,0	2	1
TOTAL	51	710 401 240	710 446 612	45 372	0,0	30	21

Globalement, le scénario 2 est plus favorable que le scénario 1 puisque tous niveaux de collectivités confondus, le département bénéficie d'une hausse de 45 372 € (contre une baisse de 14 870 € en scénario 1).

- **s'agissant des communes**

-Les 5 plus fortes baisses de ressources fiscales pour les communes

Nom des collectivités	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en €	Produit des collectivités après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en %
NOGENT SUR MARNE	29 863	10 860 451	10 857 735	-2 716	-0,03
VILLIERS SUR MARNE	20 329	8 603 192	8 601 029	-2 163	-0,03
BOISSY ST LEGER	12 624	4 503 881	4 502 738	-1 143	-0,03
CHEVILLY LARUE	13 881	6 688 406	6 687 088	-1 318	-0,02
ALFORTVILLE	35 862	12 151 060	12 149 361	-1 699	-0,01
Total	112 559	42 806 990	42 797 951	-9 039	-0,02

-Les 5 plus fortes hausses de ressources fiscales pour les communes

Nom des collectivités	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en €	Produit des collectivités après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en %
CHOISY LE ROI	31 070	13 215 222	13 216 347	1 125	0,01
CHARENTON LE PONT	29 045	11 300 677	11 302 082	1 405	0,01
CHAMPIGNY SUR MARNE	49 557	18 956 671	18 958 481	1 810	0,01
CRETEIL	66 402	34 679 606	34 683 210	3 604	0,01
CHENNEVIERES SUR MARNE	13 992	4 706 042	4 706 822	780	0,02
Total	190 066	82 858 218	82 866 942	8 724	0,01

- **s'agissant des EPCI**

-Le seul cas de baisse de ressources fiscales pour les EPCI

Nom des collectivités	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en €	Produit des collectivités après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en %
CA Plaine Centrale du Val de Marne	119 947	3 372 781	3 369 736	-3 045	-0,09

-Les 2 cas de hausses de ressources fiscales pour les EPCI

Nom des collectivités	Nombre de locaux	Produit des collectivités avant révision en €	Produit des collectivités après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en €	Différence entre le produit avant et après révision en %
CA Haut Val de Marne	69 690	1 476 497	1 477 657	1 160	0,08
CC du Plateau Briard	12 926	92 978	93 268	290	0,31
Total	82 616	1 569 475	1 570 925	1 450	0,09

**SYNTHESE DES RESULTATS RELATIFS A LA MISE EN ŒUVRE DE L'HYPOTHESE 3
– scénarii 1 et 2**

En **scénario 1** comme en **scénario 2**, la mise en œuvre complémentaire d'une part, du rebasage des taux d'imposition à due concurrence de la variation des VL des locaux révisés avant / après révisions (RVLLP et RVLLH) et d'autre part, de la neutralisation des valeurs locatives des locaux non concernés par la révision (locaux industriels ou soumis au barème) permet de garantir les ressources fiscales des collectivités(au détail près des règles d'arrondis qui peuvent entraîner de légères baisses ou de légères hausses de l'ordre de quelques dizaines ou centaines d'euros).

Ce double mécanisme correspond plus à l'esprit de la réforme.

S'agissant des différences entre les résultats des simulations en scénario 1 ou en scénario 2, leur caractère très limité n'en fait pas un critère de choix.

TITRE 4 – Conclusion et propositions d'aménagements

Le présent titre a pour objet de présenter :

- une synthèse des options qui pourraient être retenues dans le cadre d'une généralisation de la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation ;
- des propositions relatives aux modalités concrètes de mise en œuvre de la généralisation ;
- les zones d'ombre et les compléments qui seraient nécessaires pour la mise en œuvre de la réforme.

CHAPITRE 1 – Synthèse des options qui pourraient être retenues dans le cadre d'une généralisation de la RVLLH

SECTION 1 – La méthodologie qui pourrait être retenue

A - S'agissant de la détermination des nouvelles valeurs locatives

Les modalités de détermination des nouvelles valeurs locatives ont été présentées au **TITRE 1** du présent rapport.

A l'instar de la méthode en cours de généralisation pour les locaux professionnels, les nouvelles valeurs locatives ont été déterminées à partir des loyers déclarés par les propriétaires bailleurs. La collecte des loyers a permis de construire une grille tarifaire départementale fixant un tarif au m² pour chaque catégorie de locaux au sein de chaque secteur locatif homogène.

Pour l'expérimentation, l'article 74 de la LFR pour 2013 prévoyait :

- le classement des locaux d'habitation dans un des quatre sous-groupes suivants : les maisons individuelles et leurs dépendances, les appartements situés dans les immeubles collectifs et leurs dépendances, les locaux d'habitation qui présentent un caractère exceptionnel et les dépendances isolées ;
- par suite, les locaux d'habitation des trois premiers sous-groupes (« maisons », « appartements », « locaux d'habitation exceptionnels ») sont classés par catégorie en fonction de leur superficie, et ceux du sous-groupe des dépendances isolées sont classés par catégorie en fonction de leur utilisation.

Ce classement s'est traduit dans le cadre des présentes simulations par la création de **16 catégories** pour les sous-groupes des maisons, de **18 catégories** pour le sous-groupe des appartements et de **2 catégories** pour le sous-groupe des maisons exceptionnelles. S'agissant du sous-groupe des dépendances isolées, **6 catégories** ont été créées (garages/box/parking privé, cave/cellier/buanderie, grenier, terrain de tennis, piscine, autre).

La campagne déclarative permet d'affirmer que les 4 sous-groupes sont cohérents au regard de l'existant et que les différentes catégories envisagées pour le sous-groupe des dépendances isolées recouvrent l'ensemble des situations rencontrées.

La granularité des catégories proposées pour les trois autres sous-groupes (maisons, appartements, maisons exceptionnelles) permet de regrouper au sein d'une même catégorie des locaux comparables. Le différentiel de surface entre chaque catégorie de locaux correspond, pour les sous-groupes maisons et appartements, peu ou prou à l'existence d'une pièce en plus, ce qui est un élément objectif justifiant un différentiel de tarif entre deux locaux.

Le nombre de catégories retenues pour les appartements (18) et pour les maisons (16) peut toutefois sembler trop important et générateur d'un morcèlement artificiel. A l'aune des résultats constatés, il pourrait être envisagé de regrouper par exemple 2 à 2 les catégories de manière à n'en avoir plus que 9 pour les appartements et 8 pour les maisons.

Les différentes options prises dans le cadre des simulations ont été détaillées dans le TITRE 1 du présent rapport. Elles sont reprises infra en synthèse.

- **S'agissant de la détermination des secteurs locatifs homogènes (« sectorisation ») :**

- dans chaque département, ont été retenues pour définir la sectorisation : la catégorie la plus représentée au sein du sous-groupe MAISONS **et** la catégorie la plus représentée au sein du sous-groupe APPARTEMENTS (*une sectorisation reposant exclusivement sur un seul sous-groupe pouvant être considérée comme non représentative de la diversité de l'habitat*) puis, compte tenu de la grande dispersion des catégories de locaux, il a été décidé de compléter ces deux catégories par les catégories suivantes les plus représentées parmi les sous-groupes MAISONS et APPARTEMENTS, en les sélectionnant par représentativité décroissante, jusqu'à atteindre un seuil de représentativité fixé à 40 %¹;

- les communes ont été classées au sein d'un même secteur locatif homogène lorsque le nombre de locaux des catégories les plus représentées était inférieur à 140 ou lorsque ce nombre était supérieur à 140 mais que les loyers étaient considérés comme homogènes (*rappel : les loyers ont été considérés homogènes si et seulement si au moins 75 % des locaux des catégories retenues comme les plus représentées avait un loyer au m² pondéré individuel qui ne s'éloignait pas du loyer moyen au m² communal de plus ou moins 20 %*) ;

- les communes ont été découpées en plusieurs secteurs locatifs (découpage dit « infra-communal ») lorsque le nombre de locaux des catégories les plus représentées est supérieur à 140 et que les loyers observés ne sont pas homogènes² ;

- en pratique, certaines communes (ou sections cadastrales) ne comportent pas de locaux appartenant aux catégories les plus représentées (ou en comportent un nombre « insuffisant », à savoir moins de 2). Ces cas ont été traités par la **méthode dite de la « capillarité »** qui permet d'affecter un secteur locatif à une commune (ou à une section cadastrale) sur la base du

¹ Il a en effet été constaté dans le cadre de la révision des VL des locaux professionnels que les locaux les plus représentés et sur lesquels repose la sectorisation représentaient systématiquement 40 % des locaux professionnels. Par similitude, l'option a été prise de fixer un seuil identique puisqu'il s'est avéré pertinent pour élaborer la sectorisation dans le cadre de la révision des VL des locaux professionnels.

² Les loyers sont considérés comme homogènes lorsqu'au moins 75 % des loyers des locaux les plus représentatifs ne s'éloignent pas du loyer moyen communal de + ou -20 %.

classement des différentes communes (ou sections cadastrales) limitrophes, en pondérant le secteur de rattachement de chaque commune (ou section cadastrale) contiguë par la longueur de sa frontière partagée avec la commune (ou la section) à rattacher à un secteur. Cette méthode est tout à fait analogue à celle appliquée en RVLLP.

- **S'agissant de la détermination des tarifs catégoriels (« grille tarifaire ») :**

Les grilles tarifaires définitivement retenues ont été réalisées de la manière suivante :

- les tarifs issus de moyenne de loyers correspondant à un nombre de locaux inférieur ou égal à 3 ont été considérés comme non représentatifs et ont été ignorés ;

- une étape de complètement des tarifs absents a été réalisée, qui a permis de compléter les tarifs des catégories / secteurs ne disposant pas de loyer collecté ou en disposant en nombre insuffisant et ayant été ignorés comme décrit ci-dessus. Ainsi, pour chaque tarif inconnu, le tarif de la même catégorie pour le secteur précédent a été étendu (parfois il a été nécessaire de « remonter » sur plusieurs secteurs si plusieurs tarifs n'étaient pas valorisés sur la ligne). Dans le cas où le tarif manquant concernait le secteur 1, c'est le tarif valorisé de la même catégorie en secteur 2 ou suivant qui a été appliqué (ex : si le tarif de APPART1 en secteur 1 est non renseigné, on prend le tarif de APPART1 en secteur 2, s'il est non renseigné on prend le tarif de APPART1 en secteur 3) ;

- si une catégorie ne dispose d'aucun tarif sur l'ensemble des secteurs, alors le tarif retenu est la moyenne des tarifs des autres catégories du même sous-groupe au sein du même secteur, pondérée par le nombre de locaux (ex : si la catégorie D4 n'a aucun tarif valorisé, on prend pour le secteur 1 la moyenne pondérée des tarifs des autres catégories du sous-groupe des dépendances en secteur 1, avec une pondération par le nombre de locaux). Cette règle s'inscrit tout à fait dans la logique posée par l'article 74, qui en outre est identique à celle qui est prévue par la loi pour les locaux professionnels dans le cadre de la RVLLP.

B – S'agissant du calcul des cotisations

Les simulations présentées aux **Titre 2** (impacts vision usagers) et **Titre 3** (impacts vision collectivités) avaient pour objectif de décliner, pour chacun des deux scénarii prévus par la loi à savoir :

- application d'une même version de sectorisation et grille tarifaire pour les logements du parc privé et pour les logements sociaux (**scénario 1**),
- et application de deux versions de sectorisations et grilles tarifaires différentes l'une pour les logements du parc privé et l'autre pour les logements sociaux (**scénario 2**),

les impacts de la réforme, conformément aux trois hypothèses suivantes :

- **Hypothèse 1** : calcul des cotisations révisées à partir des valeurs locatives révisées brutes pour les locaux d'habitation et pour les locaux professionnels, en leur appliquant les taux d'imposition à leur niveau existant avant intégration des résultats de la révision ;

- **Hypothèse 2** : calcul des cotisations révisées à partir des valeurs locatives révisées brutes pour les locaux d'habitation et pour les locaux professionnels, en réalisant une correction des taux d'imposition à due concurrence du ratio des VL avant / après révisions pour les locaux révisés (habitation et professionnels), de manière à limiter les augmentations de cotisation constatées en hypothèse 1 ;

- **Hypothèse 3** : calcul des cotisations révisées à partir des valeurs locatives révisées brutes pour les locaux d'habitation et pour les locaux professionnels, en réalisant **une correction des**

taux d'imposition à due concurrence du ratio des VL avant / après révisions pour les locaux révisés (habitation et professionnels), de manière à limiter les augmentations de cotisation constatées en hypothèse 1 (idem hypothèse 2) et en complétant le dispositif d'un système de neutralisation des valeurs locatives des locaux non concernés par les révisions (locaux industriels et locaux évalués au barème) afin de neutraliser les baisses de ressources des collectivités locales constatées en hypothèse 2.

Il ressort de ces différentes simulations que pour répondre à l'esprit de la réforme et assurer une neutralité de la réforme sur les ressources fiscales des collectivités, le calcul des cotisations devrait être réalisé dans le cadre tel qu'il est fixé en hypothèse 3.

S'agissant du scénario à retenir (**scénario 1** ou **scénario 2**), le premier scénario (celui dans lequel les nouveaux paramètres départementaux sont établis de manière unique, sur la base des loyers du parc privé, pour l'ensemble des locaux qu'il s'agisse des locaux appartenant au parc privé ou des logements sociaux) est celui qui paraît correspondre le mieux à l'esprit de la réforme.

En effet, la détermination de la valeur locative d'un local d'habitation n'a pas vocation à prendre en compte la situation personnelle de son occupant. C'est une valeur locative qui est déterminée, elle est attachée au bien et à sa consistance foncière, et en aucun cas à la qualité de son propriétaire ou de son occupant. La valeur locative d'un bien n'a en effet sur le plan des principes aucunement à être modifiée du fait d'un changement de propriétaire ou d'occupant. Si des dispositifs d'atténuation du niveau d'imposition TFPB et/ou TH semblent nécessaires, ils peuvent tout à fait trouver à s'appliquer par le biais d'allègements ou d'exonérations intervenant dans le calcul des cotisations, en fonction des caractéristiques du redevable (propriétaire et/ou occupant), mais de manière totalement indépendante de la détermination de la valeur locative qui constitue l'élément d'assiette fondateur de ces impositions.

En outre, la détermination de paramètres départementaux d'évaluation spécifiques aux logements du parc social, assis sur les loyers collectés auprès des bailleurs sociaux pour ce type de logements, soulève des difficultés d'application non négligeables : certaines typologies de biens n'existent pas ou peu (cf. catégories très faiblement représentées ou non représentées) ce qui aboutit à un « mitage » des grilles tarifaires au sein desquelles de nombreux tarifs font défaut. De même, le découpage en secteurs locatifs homogènes spécifiques aux logements sociaux aboutit à une cartographie visiblement incohérente et peu lisible (voir Annexe 1-2-1).

Pour l'ensemble de ces raisons, si une minoration de la part contributive des logements du parc social constituait une volonté forte à laquelle la réforme devait répondre, il apparaîtrait préférable de mettre en œuvre des solutions alternatives à la détermination de paramètres d'évaluation dédiés au parc social (scénario 2). En effet, il peut être envisagé d'utiliser un unique jeu de paramètres d'évaluation, déterminés sur la base des informations du parc privé, en appliquant un abattement sur les tarifs catégoriels pour les biens du parc social (solution évoquée dans l'article 74 de la LFR 2013). Un troisième scénario intermédiaire (**scénario 3**) a ainsi été simulé, qui consiste à appliquer les paramètres d'évaluation fixés à partir des logements du parc privé aux logements sociaux mais en appliquant un abattement spécifique³ de 50 % sur les tarifs catégoriels pour la détermination des valeurs locatives des logements sociaux.

Les principaux résultats de ce scénario 3 appliqué aux valeurs locatives des logements sociaux

³Le taux d'abattement a été fixé à 50 % dans les présentes simulations, cependant un taux différent pourrait bien entendu être envisagé.

sont les suivants :

- **S'agissant du calcul des valeurs locatives :**

Sous groupe	Nombre de locaux	% de locaux	Valeur locative 1970 (en K€)	Valeur locative révisée (en K€)	Évolution des VL en %	Évolution des VL en montant (en K€)
Maisons	78 142	15,0	159 609	267 792	67,8	108 183
Appartements	400 657	76,7	1 714 001	1 865 294	8,8	151 293
Maisons exceptionnelles	51	0,0	402	432	7,4	30
Dépendances isolées	43 699	8,4	26 956	35 097	30,2	8 141
Total	522 549	100	1 900 968	2 168 615	14,1	267 647

Commentaires : Les valeurs locatives des logements sociaux dans ce scénario 3 enregistrent une variation moyenne de +14,1 %, soit une augmentation quasi identique à celle constatée en scénario 2 (qui était pour mémoire de +18,7 %).

En outre, on constate des évolutions par sous-groupe beaucoup plus acceptables dans ce scénario 3, notamment pour les maisons qui enregistrent une hausse moyenne de +67,8 % au lieu de +149 % en scénario 2. S'agissant des 3 autres sous-groupes, les évolutions moyennes sont quasi équivalentes en scénario 3 et scénario 2 (sauf pour les maisons exceptionnelles qui enregistrent une hausse moyenne de +7,4 % au lieu d'une baisse de -6,7 %, sachant que les résultats pour ce sous-groupe sont réellement à examiner avec prudence au vu du faible nombre de locaux et des anomalies déclaratives que cela recouvre vraisemblablement).

- **S'agissant des impacts vision usagers :**

- a) Les variations de cotisation :

Nature du local	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
Locaux d'habitation	5 159 619	94,1	2 897 407	2 821 268	-2,6	-76 138
- dont locaux du parc privé	4 637 070	84,5	2 598 077	2 672 681	2,9	74 604
- dont locaux du parc social	522 549	9,5	299 330	147 587	-50,4	-150 742
Locaux professionnels	302 286	5,5	986 079	1 062 269	7,7	76 189
Locaux industriels et au barème	23 202	0,4	262 991	262 991	0,0	0
Total	5 485 107	100,0	4 146 477	4 146 527	0,0	51

Commentaires : les variations de cotisations constatées par type de locaux sont quasi équivalentes à celles relevées en hypothèse 3 scénario 2 (détaillées en sous-section 2 de la section 2 du chapitre 3 du titre 2). En effet :

- les locaux d'habitation (tous locaux confondus) enregistrent une baisse moyenne de cotisation de -2,6 % tout comme en scénario 2 ;
- les logements du parc privé augmentent de 2,9 % au lieu de 2,6 % en scénario 2 ;
- les logements du parc social enregistrent une baisse de -50,4 % au lieu de -46,2 % en scénario 2 ;
- les locaux professionnels augmentent de +7,7 % au lieu de +7,5 % en scénario 2.

En hypothèse 3, les locaux industriels ou évalués par barème enregistrent tous une variation de cotisation nulle.

b) La répartition entre gagnants et perdants par sous-groupe

Nature du local	Cotisation révisée moyenne en €	Évolution moyenne des cotisations en €	Évolution moyenne des cotisations en %	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une hausse	Nombre de locaux dont la cotisation enregistre une baisse	Pourcentage de locaux dont la cotisation enregistre une baisse
Locaux d'habitation	547	-15	-2,6	2 879 617	55,8	2 280 002	44,2
- dont locaux du parc privé	576	16	2,9	2 855 639	61,6	1 781 431	38,4
- dont locaux du parc social	282	-288	-50,4	23 978	4,6	498 571	95,4
Locaux professionnels	3 514	252	7,7	185 131	61,2	117 155	38,8
Locaux industriels et au barème	11 335	0	0,0	23 202	100,0	0	0,0
Total	756	237	0,0	3 087 950	56,3	2 397 157	43,7

Nota : les 23 202 locaux industriels ou évalués au barème enregistrant une hausse correspondent en fait à une variation de cotisation nulle.

Commentaires : Les cotisations révisées moyennes sont quasi équivalentes à l'euro près par rapport au scénario 2, hormis pour les locaux du parc social qui ont une cotisation révisée moyenne de 282 € au lieu de 308 € en scénario 2. L'écart entre les cotisations révisées moyennes entre scénario 2 et scénario 3 est toutefois tout à fait limité (26 €).

c) les variations de cotisations par catégories de locaux tous types confondus

La restitution ci-dessous présente les résultats par catégories de locaux :

- pour toutes les catégories de locaux des sous-groupes maisons et appartements⁴ des logements du parc privé et du parc social ;
- pour toutes les catégories de locaux professionnels ;
- pour les locaux industriels ou évalués au barème.

Les catégories sont restituées par variation moyenne de cotisation croissante.

Evolutions des cotisations à la baisse :

Type de locaux	Catégorie	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
HAB-SOCIAL	APPART 6	35 m ² à 39 m ²	21 109	4,0	10 703	4 895	-54,3	-5 808
HAB-SOCIAL	APPART 5	30 m ² à 34 m ²	14 752	2,8	6 581	3 056	-53,6	-3 525
HAB-SOCIAL	APPART 10	60 m ² à 69 m ²	83 909	16,1	56 774	26 909	-52,6	-29 865
HAB-SOCIAL	APPART 1	Inférieur à 15 m ²	3 185	0,6	606	287	-52,6	-319
HAB-SOCIAL	APPART 4	25 m ² à 29 m ²	9 542	1,8	3 795	1 803	-52,5	-1 993
HAB-SOCIAL	APPART 11	70 m ² à 79 m ²	59 595	11,4	44 106	20 952	-52,5	-23 154
HAB-SOCIAL	APPART 8	45 m ² à 49 m ²	33 246	6,4	17 526	8 424	-51,9	-9 102
HAB-SOCIAL	APPART 13	90 m ² à 99 m ²	14 696	2,8	13 037	6 285	-51,8	-6 752
HAB-SOCIAL	APPART 7	40 m ² à 44 m ²	21 282	4,1	10 746	5 210	-51,5	-5 536
HAB-SOCIAL	APPART 9	50 m ² à 59 m ²	71 096	13,6	42 730	20 753	-51,4	-21 977
HAB-SOCIAL	APPART 12	80 m ² à 89 m ²	43 724	8,4	35 280	17 322	-50,9	-17 958
PRO	IND2	carrières et étab. assimilables	13	0,0	33	16	-50,3	-16
HAB-SOCIAL	APPART 14	100 m ² à 109 m ²	7 175	1,4	6 726	3 428	-49,0	-3 298
HAB-SOCIAL	MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	319	0,1	248	128	-48,6	-120
HAB-SOCIAL	MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	342	0,1	238	124	-47,7	-113
HAB-SOCIAL	MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	6 451	1,2	3 998	2 107	-47,3	-1 891
HAB-SOCIAL	MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	7 691	1,5	3 686	1 968	-46,6	-1 719
HAB-SOCIAL	MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	74	0,0	56	30	-46,0	-26
HAB-SOCIAL	MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	1 274	0,2	920	498	-45,9	-422
HAB-SOCIAL	MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	8 349	1,6	3 912	2 129	-45,6	-1 783
HAB-SOCIAL	MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	5 159	1,0	2 844	1 558	-45,2	-1 285
HAB-SOCIAL	MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	3 136	0,6	2 109	1 167	-44,7	-942
HAB-SOCIAL	APPART 2	15 m ² à 19 m ²	4 186	0,8	1 009	559	-44,6	-450
HAB-SOCIAL	APPART 3	20 m ² à 24 m ²	6 186	1,2	1 514	848	-44,0	-666
HAB-SOCIAL	MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	800	0,2	575	322	-44,0	-253
HAB-SOCIAL	MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	15 361	2,9	7 118	4 043	-43,2	-3 074
HAB-SOCIAL	MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	13 072	2,5	5 371	3 111	-42,1	-2 261
HAB-SOCIAL	APPART 15	110 m ² à 119 m ²	3 790	0,7	3 621	2 236	-38,3	-1 385
HAB-SOCIAL	MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	10 723	2,1	4 244	2 630	-38,0	-1 614
HAB-SOCIAL	APPART 16	120 m ² à 149 m ²	2 889	0,6	2 834	1 827	-35,5	-1 007
PRO	MAG7	marchés	796	0,3	5 382	3 487	-35,2	-1 895
HAB-SOCIAL	MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	34	0,0	28	18	-34,8	-10
HAB-SOCIAL	APPART 17	150 m ² à 199 m ²	269	0,1	296	202	-31,9	-94
HAB-PRIVE	MAISON 16	250 m ² et plus	34 865	0,8	62 331	43 718	-29,9	-18 613
PRO	IND1	étab. Industriels autres que les carrières	533	0,2	6 109	4 453	-27,1	-1 656
HAB-SOCIAL	MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	5 339	1,0	1 885	1 457	-22,7	-428
PRO	MAG5	magasins de très grande surface	457	0,2	55 531	43 220	-22,2	-12 311
HAB-PRIVE	MAISON 15	200 m ² à 249 m ²	63 666	1,4	84 976	68 344	-19,6	-16 632
HAB-PRIVE	MAISON 14	175 m ² à 199 m ²	74 672	1,6	86 585	72 370	-16,4	-14 215
PRO	ATE3	chenils, viviers	88	0,0	150	127	-14,9	-22
HAB-PRIVE	APPART 12	80 m ² à 89 m ²	118 459	2,6	118 964	103 295	-13,2	-15 669
PRO	DEP5	installations spécifiques de stockage	1 196	0,4	5 256	4 580	-12,9	-676
PRO	BUR2	bureaux d'agencement récent	19 190	6,4	233 236	206 324	-11,5	-26 912
HAB-PRIVE	APPART 13	90 m ² à 99 m ²	77 026	1,7	85 576	76 179	-11,0	-9 397
HAB-PRIVE	APPART 11	70 m ² à 79 m ²	167 452	3,6	149 456	133 559	-10,6	-15 897
PRO	MAG4	magasins de grande surface	4 401	1,5	68 916	62 262	-9,7	-6 654
HAB-PRIVE	APPART 10	60 m ² à 69 m ²	208 879	4,5	165 272	150 803	-8,8	-14 470
HAB-PRIVE	APPART 14	100 m ² à 109 m ²	50 930	1,1	61 661	56 305	-8,7	-5 356
HAB-PRIVE	APPART 9	50 m ² à 59 m ²	240 363	5,2	162 525	152 931	-5,9	-9 594
HAB-PRIVE	MAISON 13	150 m ² à 174 m ²	132 559	2,9	136 254	128 645	-5,6	-7 609
PRO	SPE3	salles de loisirs diverses	627	0,2	2 785	2 640	-5,2	-145
HAB-PRIVE	APPART 15	110 m ² à 119 m ²	33 132	0,7	43 569	41 493	-4,8	-2 076
HAB-PRIVE	MAISON 12	140 m ² à 149 m ²	75 186	1,6	70 295	68 034	-3,2	-2 261
HAB-PRIVE	APPART 8	45 m ² à 49 m ²	133 111	2,9	80 012	77 574	-3,1	-2 439
PRO	DEP3	parcs de stationnement à ciel ouvert	6 824	2,3	4 912	4 776	-2,8	-136
PRO	MAG6	stations-service	822	0,3	2 416	2 365	-2,1	-50
HAB-PRIVE	APPART 16	120 m ² à 149 m ²	52 180	1,1	77 884	76 887	-1,3	-997
PRO	SPE2	étab. ou terrains affectés à la pratique d'un sport	686	0,2	6 496	6 433	-1,0	-63

Commentaires : 58 catégories voient leur cotisation moyenne baisser. Les catégories du

⁴ Les sous-groupes des maisons exceptionnelles et des dépendances isolées sont exclus, conformément aux choix méthodologiques faits dans le reste du rapport.

logement social sont quasi intégralement représentées parmi les baisses de cotisations (sauf 2 catégories). 12 catégories (parmi 38) des locaux professionnels sont représentées parmi ses baisses. Les locaux qui bénéficient des baisses les plus importantes sont les locaux d'habitation du secteur social, sachant que ces baisses ne sont pas aussi conséquentes que les augmentations constatées sur certains locaux professionnels (voir infra).

Evolution des cotisations nulles ou à la hausse :

Type de locaux	Catégorie	Libellé	Nombre de locaux	% de locaux	Cotisation système 1970 (en K€)	Cotisation révisée (en K€)	Évolution des cotisations en %	Évolution des cotisations (en K€)
IND ou BAR	IND ou BAR	Industriels ou barème	23 202	100,0	262 991	262 991	0,0	0
PRO	HOT3	hôtels "standard"	760	0,3	1 988	2 002	0,7	14
HAB-PRIVE	MAISON 11	130 m ² à 139 m ²	90 375	2,0	79 276	80 265	1,3	990
HAB-PRIVE	APPART 7	40 m ² à 44 m ²	136 439	2,9	73 029	74 161	1,6	1 133
HAB-PRIVE	MAISON 1	Inférieur à 50 m ²	63 895	1,4	33 428	34 007	1,7	579
PRO	HOT1	hôtels "confort"	437	0,1	14 049	14 319	1,9	270
HAB-PRIVE	APPART 17	150 m ² à 199 m ²	29 426	0,6	53 946	55 206	2,3	1 260
PRO	ATE2	locaux utilisés pour une activité de transformation	5 817	1,9	30 953	31 974	3,3	1 022
HAB-PRIVE	APPART 5	30 m ² à 34 m ²	161 707	3,5	71 008	73 808	3,9	2 800
HAB-PRIVE	MAISON 10	120 m ² à 129 m ²	107 065	2,3	87 488	90 958	4,0	3 471
PRO	CL1	cliniques et étab. hospitaliers	265	0,1	10 622	11 048	4,0	425
HAB-PRIVE	APPART 4	25 m ² à 29 m ²	142 293	3,1	56 372	59 120	4,9	2 748
HAB-PRIVE	APPART 6	35 m ² à 39 m ²	138 477	3,0	65 741	69 213	5,3	3 472
PRO	DEP2	lieux de dépôt couverts	18 867	6,2	77 063	81 620	5,9	4 558
PRO	BUR1	bureaux d'agencement ancien	67 474	22,3	196 015	207 638	5,9	11 623
PRO	SPE1	salles de spectacle, musées	850	0,3	6 205	6 657	7,3	452
HAB-PRIVE	APPART 18	200 m ² et plus	15 275	0,3	39 230	42 709	8,9	3 479
PRO	SPE6	établissements de détente et bien-être	301	0,1	655	718	9,6	63
HAB-PRIVE	MAISON 9	110 m ² à 119 m ²	126 054	2,7	95 650	105 951	10,8	10 301
HAB-PRIVE	APPART 3	20 m ² à 24 m ²	123 475	2,7	41 735	46 754	12,0	5 020
HAB-PRIVE	MAISON 8	100 m ² à 109 m ²	138 532	3,0	97 421	110 157	13,1	12 737
PRO	ATE1	ateliers artisanaux	14 373	4,8	19 734	22 387	13,5	2 653
PRO	HOT2	hôtels "supérieur"	1 700	0,6	9 785	11 231	14,8	1 445
HAB-PRIVE	APPART 2	15 m ² à 19 m ²	115 496	2,5	32 972	38 165	15,8	5 193
HAB-PRIVE	MAISON 4	75 m ² à 84 m ²	93 704	2,0	54 589	64 678	18,5	10 089
HAB-PRIVE	MAISON 2	50 m ² à 64 m ²	63 532	1,4	31 064	37 062	19,3	5 997
HAB-PRIVE	MAISON 7	95 m ² à 99 m ²	69 785	1,5	45 236	54 106	19,6	8 870
PRO	DEP4	parcs de stationnement couverts	27 042	9,0	22 132	26 509	19,8	4 377
HAB-PRIVE	MAISON 6	90 m ² à 94 m ²	65 000	1,4	39 820	48 185	21,0	8 365
HAB-SOCIAL	MAISON 16	250 m ² et plus	18	0,0	19	23	21,3	4
PRO	MAG2	commerces sans accès direct sur rue	4 676	1,6	7 156	8 883	24,1	1 727
HAB-SOCIAL	APPART 18	200 m ² et plus	26	0,0	28	35	25,4	7
HAB-PRIVE	MAISON 5	85 m ² à 89 m ²	55 671	1,2	32 131	40 348	25,6	8 217
PRO	BUR3	bureaux avec aménagements spécifiques	2 757	0,9	8 649	10 932	26,4	2 282
PRO	ENS1	écoles et institutions privées	1 722	0,6	10 331	13 347	29,2	3 016
PRO	MAG1	boutiques et magasins sur rue	98 451	32,6	128 888	168 094	30,4	39 206
HAB-PRIVE	MAISON 3	65 m ² à 74 m ²	62 151	1,3	30 063	39 420	31,1	9 356
HAB-PRIVE	APPART 1	Inférieur à 15 m ²	95 411	2,1	16 696	23 722	42,1	7 026
PRO	ENS2	étab. d'enseignement à but lucratif	1 023	0,3	5 346	7 670	43,5	2 324
PRO	SPE7	centres de loisirs, de colonies de vacances	1 446	0,5	2 062	3 171	53,8	1 109
PRO	CL14	centres de rééducation, de thalassothérapie	107	0,0	995	1 597	60,5	602
PRO	HOT5	hôtels clubs, villages de vacances et résid. hôteliers	5 539	1,8	3 705	6 206	67,5	2 501
PRO	SPE5	terrains de camping ordinaires	170	0,1	221	376	69,6	154
PRO	HOT4	foyers d'hébergement, centres d'accueil...	1 115	0,4	2 892	4 970	71,9	2 079
PRO	SPE4	terrains de camping confortables	191	0,1	493	883	79,1	390
PRO	CL12	centres médico-sociaux, crèches, halte-garderies	2 091	0,7	6 602	11 895	80,2	5 294
PRO	CL13	maison de repos, maisons de retraite	2 286	0,8	4 467	9 651	116,0	5 183
PRO	MAG3	magasin dans un ensemble commercial	5 663	1,9	17 739	39 475	122,5	21 736
PRO	DEP1	lieux de dépôt à ciel ouvert	1 530	0,5	6 109	18 332	200,1	12 222

Commentaires : 49 catégories voient leur cotisation moyenne augmenter (dont les locaux industriels ou évalués par barème qui n'enregistrent aucune variation de cotisation). Les locaux professionnels correspondent à la typologie de locaux la plus présente en matière d'augmentation de cotisation. Les boutiques et magasins de centre ville (MAG1) enregistrent une augmentation moyenne de 30,4%, les maisons de repos et de retraite (CL13) de 116% et les magasins situés dans les centres commerciaux (MAG3) de 122,5%, ce qui explique **la nécessité de prévoir notamment des dispositifs de lissage des cotisations pour rendre acceptable les conséquences de cette seconde phase de la réforme.**

Ces évolutions sensibles sur les locaux professionnels sont bien entendu liées à la suppression

des dispositifs d'atténuation prévus pour l'entrée en vigueur de la RVLLP, à savoir neutralisation, planchonnement et lissage.

- **S'agissant des impacts vision collectivités**

Tous départements confondus, les trois niveaux de collectivités (commune, EPCI et départements) ont une ressource fiscale quasi inchangée, la seule variation étant liée à l'application des règles d'arrondis (cf. Titre 3 section 2 en scénario 2).

Type de collectivités	Nombre de collectivités	Produit des collectivités avant révision en K€	Produit des collectivités après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en K€	Différence entre le produit avant et après révision en %	Nombre de collectivités dont le produit augmente	Nombre de collectivités dont le produit baisse
DEPARTEMENTS	5	1 213 373	1 213 361	-11	0,0	2	3
COMMUNES	1 675	1 770 636	1 770 622	-14	0,0	897	778
EPCI	54	48 643	48 645	2	0,0	29	25
TOTAL	1 734	3 032 652	3 032 628	-23	0,0	928	806

SECTION 2 – Les mécanismes qui permettraient de rendre la réforme soutenable

Globalement sur les 5 départements d'expérimentation, en contexte révision, les valeurs locatives des locaux professionnels et les valeurs locatives des locaux d'habitation augmentent dans des proportions comparables (*pour mémoire* : sur les 5 départements d'expérimentation, la progression des valeurs locatives des locaux professionnels augmente globalement de 165,5% et celle des locaux d'habitation appartenant au parc privé de 151,5%), ce qui rend plus aisée l'entrée en vigueur de la RVLLH et le « rebasage » des taux d'imposition à cette échéance. En effet, une évolution des VL révisées brutes quasi équivalente pour les locaux professionnels et les locaux d'habitation permet d'éviter un fort bouleversement des proportions contributives respectives de ces typologies de locaux au moment de l'entrée en vigueur de la RVLLH.

Cependant, au-delà de cette approche macroscopique engageante pour la conduite de la réforme jusqu'à son terme, bien évidemment l'examen des variations au niveau individuel laisse apparaître à un niveau moins macroscopique des fortes évolutions, et notamment des fortes augmentations de cotisations.

Il sera donc nécessaire de prévoir des mécanismes atténuateurs qui permettront d'atténuer et d'étaler dans le temps les transferts de charge et de rendre ainsi la réforme soutenable pour les locaux (d'habitation et professionnels) qui enregistrent les plus fortes hausses de VL. S'agissant des locaux professionnels une première démarche pourrait consister à maintenir le dispositif du planchonnement tel qu'il existe aujourd'hui (ou à en recalculer un nouveau).

D'autres mécanismes complémentaires pourraient prendre la forme notamment :

- d'un dispositif de lissage des variations (hausses et baisses) de cotisation dont les modalités et la durée resteraient à définir ;
- d'un système de minoration ou majoration des tarifs catégoriels par des coefficients de localisation afin de tenir compte de la situation générale de certains quartiers d'habitation (ex : éloignement des transports en commun, nuisance ponctuelle liée à de grands travaux, développement particulièrement attractif de certaines infrastructures ou moyens de transport, etc.).

En tout état de cause, ces divers mécanismes ne pourront être définis et testés qu'une fois stabilisées les nouvelles modalités d'évaluation des locaux d'habitation.

CHAPITRE 2 – Les modalités pratiques de mise en œuvre de la généralisation de la RVLLH

Compte tenu des résultats des simulations réalisées dans le cadre de l'expérimentation et de l'expérience acquise dans le cadre de la généralisation de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels, les grands axes de la généralisation de la révision des locaux d'habitation pourraient être les suivants :

- **Axe N°1** : mise en œuvre de modalités simplifiées de collecte des informations nécessaires au calcul des nouvelles valeurs locatives révisées ;
- **Axe N°2** : participation des élus et des représentants des propriétaires des locaux d'habitation dans le cadre d'une comitologie « allégée » ;
- **Axe N°3** : mise en place d'un dispositif de mise à jour permanente
- **Axe N°4** : amélioration de la gestion des annexes aux appartements et aux maisons et des dépendances isolées.

SECTION 1 - AXE N°1 : mise en œuvre de modalités simplifiées de collecte des informations

A – Une collecte des données individuelles attachées aux locaux (catégorie et surface du local) dont on peut s'affranchir

Ainsi que cela a été présenté au Titre 1 du présent rapport, les informations relatives à la **nature** (appartement, maison, dépendances, local exceptionnel) et à la consistance du local (**surfaces**) déclarées par les propriétaires dans le cadre de l'expérimentation RVLLH en 2015 ont été systématiquement rapprochées des informations relatives à la nature et à la consistance du local actuellement connues dans la documentation cadastrale de la DGFIP.

Les résultats de cette comparaison sont riches d'enseignements : ils montrent une bonne qualité des informations actuellement connues dans le système d'information de la DGFIP s'agissant des locaux d'habitation. Il existe manifestement une bien moins grande désynchronisation entre les données individuelles des locaux (catégorie et surface) en système 70 et celles collectées auprès des propriétaires bailleurs lors de l'expérimentation sur les locaux d'habitation par rapport aux constats réalisés sur les locaux professionnels dans le cadre de la RVLLP.

Ainsi, près de 80 % des informations relatives aux surfaces des maisons et des appartements sont rigoureusement exactes ou très marginalement différentes (plus ou moins 10%), tandis que la nature de ces locaux est fiable pour plus de 95 % d'entre eux.

Par ailleurs, les études sur les dépendances et les maisons exceptionnelles montrent un nombre

particulièrement élevé d'erreurs déclaratives (inversions de locaux notamment), qui constitue un risque de forte dégradation de la qualité des bases cadastrales si les déclarations étaient prises en compte sans correction préalable. Or, la fiabilisation de près de 10 millions de locaux postérieurement à une campagne déclarative est aujourd'hui hors de portée des services de la DGFIP.

Dès lors, il est possible d'envisager, en cas de généralisation de la révision des locaux d'habitation, des modalités de collecte des informations différentes de celles qui ont été mises en œuvre lors de la RVLLP.

Il serait possible de s'affranchir du dépôt d'une déclaration systématique par le propriétaire pour les besoins de la RVLLH.

Les données individuelles attachées aux locaux d'habitation (nature du local et consistance) telles que connues de l'actuel système d'information seraient utilisées afin de les transposer dans le nouveau système d'évaluation. Cette transposition vaudrait pour l'ensemble des 4 sous groupes : maisons, appartements, dépendances et maisons exceptionnelles.

Afin de fiabiliser les éléments descriptifs des locaux, des actions ciblées de vérification sélectives des locaux pourraient être réalisées, ante et post réforme, sur des périmètres de locaux identifiés comme étant plus sujets à difficultés ou mises à jour non portées à la connaissance de l'administration. Des actions spécifiques seraient notamment nécessaires sur les dépendances isolées.

De la même manière, les locaux d'habitation les plus anciens présentant dans notre système d'information des très petites surfaces ou a contrario de très grandes surfaces pourraient faire l'objet d'actions ciblées par les services fonciers de la DGFIP afin de s'assurer auprès des propriétaires de la véracité de la consistance des locaux dont ils sont propriétaires (les simulations ont montré une forte concentration des anomalies déclaratives sur ces deux types de locaux).

Une telle opération aurait l'avantage d'éviter toutes les anomalies liées au dépôt d'une nouvelle déclaration (erreur de déclaration des propriétaires s'agissant des dépendances isolées notamment, inversion ou regroupements de locaux,...).

B – Une collecte des loyers reste cependant nécessaire

La méthode retenue pour la révision des valeurs locatives, tant des locaux professionnels que des locaux d'habitation, repose sur l'analyse des loyers de marché afin d'aligner les tarifs catégoriels appliqués sur le niveau de ces loyers.

Une collecte des loyers auprès des propriétaires afin de disposer des loyers pratiqués s'avère donc nécessaire pour assoir le calcul des valeurs locatives avec les loyers de marché.

En revanche, cette collecte, dès lors que le loyer devient le seul élément recherché, peut prendre différentes formes (potentiellement non exclusives les unes des autres).

1 – Collecte des loyers auprès des propriétaires à travers une déclaration dédiée spécifiquement créée pour l'occasion

C'est l'option qui a été retenue dans le cadre de l'expérimentation, à l'instar de ce qui a été fait lors

de la généralisation de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels.

Cependant, cette option semble disproportionnée en terme de coût au regard d'une unique information à collecter que constituerait le loyer si l'on opte pour une réutilisation des informations individuelles attachées au local dont dispose la DGFIP (cf. ci-dessus).

Même si ces coûts pourraient être grandement diminués si une obligation déclarative entièrement dématérialisée était instaurée, que les propriétaires soient des personnes physiques (procédure EFI) ou des personnes morales (procédure EDI), ils ne seraient toutefois pas nuls puisqu'il serait nécessaire d'envoyer à minima une lettre d'information avec les identifiants de connexion à l'ensemble des propriétaires.

L'affranchissement de ces courriers constitue l'un des postes le plus coûteux et représenterait plus de 10 millions d'euros.

2 – Collecte des loyers auprès des propriétaires à travers une déclaration déjà existante

Les propriétaires personnes physiques ou personnes morales sont en général soumis à des obligations déclaratives qui pourraient servir de support pour collecter cette information relative aux loyers.

- S'agissant des personnes physiques :

Il pourrait s'agir de la déclaration de revenus, soit par le biais des annexes réservées aux revenus fonciers (2044, 2044-Spé...) soit sur la déclaration de revenus (2042) pour les contribuables relevant du micro-foncier. Cette piste nécessiterait de pré-renseigner sur la déclaration en ligne les identifiants de locaux que possède le propriétaire, pour mention des loyers annuels hors charge et hors taxe en regard de chaque local loué.

L'approche statistique qui est nécessaire pour la fixation des tarifs catégoriels rend cette piste envisageable : même si le vecteur de la déclaration en ligne ne permet pas une collecte exhaustive, la population concernée par l'obligation d'utilisation du service en ligne autorise un périmètre de collecte confortable.

Si cette solution paraît envisageable, elle n'a toutefois pas donné lieu à une étude de faisabilité détaillée.

- S'agissant des personnes morales :

La déclaration de résultats serait la déclaration la plus opportune sachant qu'elle est aujourd'hui déjà utilisée pour permettre aux occupants de déclarer leurs loyers dans le cadre de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels. Cependant, faire porter la déclaration des loyers via la déclaration de résultats des occupants des locaux professionnels pour la RVLLP et via la déclaration de résultats des propriétaires de locaux d'habitation pour la RVLLH semble inopportun, car source de confusion pour les entreprises concernées.

Aussi, la mise en place d'une téléprocédure ad hoc pour déclaration des loyers par les propriétaires de locaux d'habitation semble une solution envisageable. Ce service en ligne pourrait s'appuyer sur le service en ligne mis en place pour l'expérimentation RVLLH, notamment dans sa dimension EDI (récupération / dépôt de fichiers).

3 – Collecte des loyers auprès des occupants des locaux d'habitation

Les occupants des locaux d'habitation sont des personnes physiques. Il pourrait donc être

envisagé d'utiliser la déclaration de revenus (2042) pour collecter l'information relative aux loyers, auprès des occupants de ces locaux.

Cette option aurait le mérite de régler simultanément le sujet de la mise à jour permanente des grilles tarifaires puisque les tarifs pourraient être actualisés chaque année sur la base des loyers collectés via la déclaration 2042. Si cette solution paraît envisageable, elle n'a toutefois pas donné lieu à une étude de faisabilité détaillée.

4 – Fixation de tarifs catégoriels sur la base d'observatoires de loyers

A ce jour, aucun observatoire des loyers recensé ne collecte les loyers de manière suffisamment exhaustive ou précise pour pouvoir servir de base à la méthodologie telle que définie dans les simulations.

En effet les observatoires de loyers disposent d'informations détaillées uniquement dans des zones urbaines et denses en population. A contrario, en zone rurale les éléments mis à disposition sont loin de répondre à la finesse géographique et de catégorisation des locaux envisagée dans la méthodologie retenue pour les simulations.

Il ne serait par exemple pas possible de déterminer une sectorisation sur la base des fourchettes de loyers collectés.

Cette solution ne semble donc pas répondre au besoin.

- s'agissant de la collecte des loyers auprès des propriétaires personnes physiques : il est proposé de privilégier au maximum les solutions qui permettraient de collecter les loyers à moindre coût à travers le support d'une déclaration existante à savoir la déclaration des revenus, via ses annexes liées aux revenus fonciers (2044) ou la déclaration des revenus (2042) pour le régime micro-foncier ;

- s'agissant de la récupération des loyers auprès des propriétaires personnes morales : le plus aisé reste de créer une déclaration spécifique sur la base des échanges de fichiers déjà testés dans le cadre de l'expérimentation dans les 5 départements.

Dans les deux cas, seule la voie dématérialisée serait proposée aux déclarants, d'une part car l'expérimentation a montré qu'elle ne posait pas de réelle difficulté, d'autre part car elle réduit considérablement les coûts de gestion et d'exploitation des informations collectées.

SECTION 2 - AXE N°2 : mise en place d'une comitologie « allégée »

Les modalités de fixation des paramètres d'évaluation départementaux relatifs aux locaux d'habitation ne sont pas définies dans l'article 74 de la LFR 2013.

Une phase de concertation des élus locaux et des représentants des propriétaires devra être poursuivie pour la détermination de ces modalités à inscrire dans la loi. Il est également inenvisageable qu'une telle réforme soit mise en œuvre ensuite sans une participation des collectivités et des représentants des contribuables dans la fixation des nouveaux paramètres d'évaluation des locaux d'habitation.

Pour autant, plusieurs préoccupations se font jour sur cette étape, à la lumière des travaux menés

sur la RVLLP : la nécessité d'alléger le nombre de commissions consultées, de rallonger les délais dans lesquels les travaux devront être conduits par ces commissions et de préciser le rôle ainsi que la composition des différentes commissions qui pourraient intervenir.

SECTION 3 - AXE N°3 : un dispositif de mise à jour permanente reposant à la fois sur les occupants et sur les propriétaires des locaux d'habitation

A l'instar de ce qui est prévu pour la révision des valeurs locatives des locaux professionnels, il serait raisonnable de mettre en place une mise à jour permanente des nouveaux paramètres d'évaluation, c'est-à-dire :

- des tarifs (grâce à une collecte des loyers régulière et pérenne) ;
- de la sectorisation ;
- des éventuels coefficients de localisation.

La mise à jour permanente correspond aussi à la mise à jour régulière des informations individuelles avec la mise en place de procédures de vérification sélective qui permettrait d'assurer la qualité des bases.

SECTION 4 - AXE N°4 : améliorer la gestion des annexes aux appartements et aux maisons, des dépendances isolées et des maisons exceptionnelles

Il a été démontré au Titre 1 du présent rapport que la qualité des informations relatives à la nature et à la surface du local est excellente pour les sous-groupes des maisons et des appartements, très moyenne s'agissant des dépendances et tout à fait mauvaise en ce qui concerne les maisons exceptionnelles.

La DGFIP va devoir engager une réflexion pour améliorer la gestion de ces deux sous-groupes de locaux :

- s'agissant des dépendances isolées, cette amélioration pourrait passer par une définition plus objective de la différence entre ce qui doit être considéré comme une dépendance isolée et ce qui doit être considéré comme une annexe à un appartement ou à une maison. Une fois cette mise au point faite, une harmonisation des modalités déclaratives de ce type de local pourrait être envisagée ;
- s'agissant des maisons exceptionnelles, cette amélioration pourrait passer par une opération de vérification sélective des locaux ciblée sur tous les locaux identifiés par le système d'information comme « maison exceptionnelle ». En effet, dans de nombreux cas, ils n'en sont pas. Des modalités d'évaluation spécifiques à ces locaux devront être approfondies.

CHAPITRE 3 – Les zones d’ombre et les compléments qui seraient nécessaires pour la mise en œuvre de la réforme

Les enseignements tirés de l’expérimentation menée en 2015 sont riches et mettent en exergue la faisabilité tant technique qu’en opportunité de faire la révision des valeurs locatives des locaux d’habitation. Pour autant, certains points d’ombre mériteraient d’être mis en lumière avant de lancer cette généralisation, via une expérimentation nationale.

La complexité des simulations sur la taxe d’habitation

La réalisation d’une taxation TH en mode révisé nécessite de dérouler différentes étapes afin de prendre en compte les données personnelles des foyers fiscaux. Ce croisement d’informations est particulièrement complexe – trop pour être réalisé et analysé sur quelques mois seulement et en parallèle des travaux qui viennent d’être menés sur la détermination des valeurs locatives révisées et sur les impacts TF vision usagers et vision collectivités.

L’affectation de chaque local à une imposition TH est notamment un travail particulièrement complexe et extrêmement chronophage.

En outre, il n’a pas encore été possible de définir précisément les règles de calcul à appliquer pour déterminer notamment :

- les abattements TH en contexte révisé (pour mémoire, les abattements TH sont en fait un pourcentage de la valeur moyenne (N-1) de chacune des collectivités. Or, en N-1 les valeurs locatives seront calculées en système 70 et donc non comparables aux valeurs locatives révisées de l’année d’intégration de la révision des valeurs locatives des locaux d’habitation ;
- le rebasage des taux TH (les données mobilisables ne permettent pas par exemple de simuler parfaitement la réduction liée au gel des abattements 2003).

Il sera nécessaire de disposer de plus de temps pour réaliser de telles simulations qui tant, que la révision des locaux professionnels n’est pas effective n’ont pas pu être menées compte tenu de la charge des équipes en charge de la révision.

La nécessaire évaluation des impacts en matière de CFE

Les simulations menées sur la taxe foncière ont mis en avant l’impact sur les ressources des collectivités locales de l’absence de neutralisation des locaux non concernés par la révision : sans neutralisation des valeurs locatives des locaux industriels ou soumis au barème, les ressources des collectivités locales baissent.

Un impact équivalent devrait se produire en matière de CFE, il serait opportun de le vérifier.

Par ailleurs, la gestion dans le temps de la neutralisation des locaux industriels ou soumis au barème devra être étudiée afin de ne pas geler artificiellement la mise à jour de ces locaux.

Certains dispositifs ne peuvent être testés que sur l'ensemble du territoire national

Conformément à l'article 74 de la LFR 2013, le rapport devait permettre de prendre la mesure des transferts de fiscalité entre les catégories de locaux ce qui a été fait en matière de taxe foncière et de l'impact de la révision sur :

- les potentiels financier et fiscal des collectivités territoriales (ce qui a été fait pour la taxe foncière uniquement),
- la répartition des dotations de l'État,
- les instruments de péréquation.

S'agissant de ces deux derniers points, les résultats d'une simulation ne seront pertinents qu'à la condition de mobiliser les informations sur l'ensemble du territoire ce qui en terme de préparation et de mise en œuvre nécessite au moins deux ans compte tenu des travaux actuellement menés par la DGFIP.

Pour réaliser une telle simulation, il est en outre nécessaire d'avoir préalablement validé le (ou éventuellement les) scénario (i) à étudier.

La nécessité de mesurer les impacts de la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation sur les cotisations (TF et CFE) des locaux professionnels

La prise en compte des spécificités des logements sociaux dans la détermination de la valeur locative de ces locaux (que cela soit en les évaluations via une grille tarifaire spécifique ou en leur appliquant un abattement) impacte de manière très importante l'ensemble des autres locaux (locaux d'habitation du parc privé et locaux professionnels).

S'agissant plus particulièrement de l'impact sur les locaux professionnels, le fait que les valeurs locatives de ceux-ci soient à compter de 2017 établies en système révisé, devrait permettre à l'avenir de réaliser des projections plus fines que celles qui ont été simulées jusqu'alors et de trouver la meilleure solution pour atténuer les effets au niveau des cotisations des usagers propriétaires ou des exploitants de locaux professionnels.