

## Revalorisation des Valeurs Locatives

Dans l'univers des finances locales, la révision forfaitaire des valeurs locatives fait figure de marronnier, car il est depuis toujours très attendu par les collectivités afin que ces dernières puissent actualiser leurs prévisions fiscales pour l'exercice à venir ainsi que leurs projections sur les exercices futurs. En effet, les valeurs locatives correspondent aux bases d'imposition retenues dans le calcul des recettes fiscales, auxquelles sont indexées un coefficient de revalorisation forfaitaire qui au-delà de l'évolution physique viendra arbitrairement pondérer le produit fiscal. Les effets sont donc directs sur la pression fiscale et sur les budgets des collectivités locales, en particulier ceux des communes et des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) dont les produits fiscaux sont directement liés à l'évolution de leurs bases.

Depuis la loi de finances pour 2018, le coefficient de revalorisation forfaitaires des valeurs locatives, relève d'un calcul et non plus d'une fixation par amendement parlementaire. Celui-ci n'est donc plus inscrit dans les lois de finances annuelles mais codifié à l'article 1518 bis du CGI de la manière suivante :

$$\text{Coefficient d'actualisation} = 1 + \frac{\text{IPCH novembre 2021} - \text{IPCH Novembre 2020}}{\text{IPCH Novembre 2020}}$$

Pour rappel, l'indice des prix à la consommation harmonisé (IPCH) est un indicateur permettant d'apprécier l'augmentation générale du niveau des prix des biens et services dans l'économie. C'est un indicateur économique central, à l'image du Produit intérieur brut par habitant (PIB) ou du taux de chômage.

**Ainsi, l'actualisation des valeurs locatives depuis 2019, dépend positivement de l'inflation, donc plus l'inflation entre deux années est élevée, plus le coefficient sera élevé.** Par conséquent, le nouveau mode de calcul permet de prendre en compte, la dynamique économique globale de l'économie française.

Depuis le 15 décembre 2021, l'INSEE a publié le chiffre de l'IPCH du mois de novembre 2021 : **Ce dernier atteste d'une hausse entre 2020 et 2021 est de 3.4%, soit un coefficient d'actualisation de 1.034.** Cette croissance significative est ainsi venue confirmer les propos du Ministre délégué en charge des Comptes publics lors du 103<sup>ème</sup> congrès des Maires de France.

Pour rappel, la hausse entre 2019 et 2020 était de +0.2%. Cette croissance marquée en 2021 est particulièrement historique.

| Année                       | 2019     | 2020        | 2021        |
|-----------------------------|----------|-------------|-------------|
| Mois                        | Novembre | Novembre    | Novembre    |
| IPCH                        | 105,27   | 105,5       | 109,09      |
| Coefficient d'actualisation |          | 1,002184858 | 1,034028436 |
| Variation                   |          | 0,218%      | 3,403%      |

Source : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/serie/001759971>

Comme indiqué précédemment, ce taux est la progression minimale attendue sur les bases fiscales pour cet exercice 2022. Combinés à une évolution physique réelle certains produits pourraient être marqués par une progression très importante au cours de cet exercice. Restons cependant prudents quant aux projections au-delà de 2022 en revenant à des taux de perspectives forfaitaires plus modestes : 1.5% par an.



**Sarah MOUREAUD**  
smoureaud@caphornier.fr



**Ivan GUILLERMIER**  
iguillermier@caphornier.fr



**Terrence NGUEMA MOZO'O**  
tnguemamozoo@caphornier.fr



contact@caphornier.fr



www.caphornier.fr