

Méthode d'évaluation pour les locaux d'habitation ou à usage professionnel

Article publié sur support.mon-territoire.fr

Les locaux d'habitation

Les locaux d'habitation ou à usage professionnel sont évalués par **comparaison** aux locaux de référence choisis dans la commune. Chaque local est classé dans une catégorie de local d'habitation, puis la surface réelle est pondérée en fonction de ladite catégorie, de l'état d'entretien du bien, de sa situation générale et particulière, des éléments de confort dont il dispose. La surface pondérée définitive obtenue est multipliée par le tarif au mètre carré de la catégorie pour obtenir la valeur locative du bien (référence année 1970). Les méthodes d'évaluation diffèrent entre les maisons individuelles et les appartements du fait des coefficients d'importance ou de pondération des pièces qui ne sont pas les mêmes.

La commission communale des impôts directs a désigné par secteur de sa circonscription des logements dits « de référence » correspondant aux 8 catégories de logement d'habitation fixées par l'article 324 H de l'annexe 3 du CGI.

De la catégorie "1" pour un logement donnant l'impression de « grand luxe » à la catégorie "8" pour un logement donnant une impression « très médiocre ». Il existe des catégories intermédiaires identifiées par la lettre M ou par le chiffre 2,3,4,5,6,7. Tous autres chiffres ou lettres correspondent à des erreurs de saisie.

La description détaillée de chaque catégorie ainsi que la liste de description des logements de référence figurent sur le document communal 6670 hab.

Dans l'ordre de prise en compte dans la « fiche de calcul » de la valeur locative, les paramètres sont les suivants :

- la « catégorie » du logement
- la surface totale des pièces et annexes affectées à l'habitation
- le correctif d'ensemble
- l'équipement et le confort

LA CATÉGORIE

Impression d'ensemble	Catégorie	Observation
Grand luxe	1	Caractère architectural de l'immeuble : Particulièrement soigné - Qualité de la construction : Excellente - Matériaux de tout premier ordre ou d'excellente qualité - Parfaite habitabilité - Distribution du local : Très large conception - Conception générale : Largeur des baies supérieure à la normale. Dans les immeubles collectifs, accès et escaliers communs de larges dimensions - Pièces de réception : Présence obligatoire de pièces de réception spacieuses - Locaux d'hygiène : Nombreux locaux d'hygiène bien équipés - Impression d'ensemble : Grand luxe



Impression d'ensemble	Catégorie	Observation
Luxe	2	Caractère architectural de l'immeuble : Nettement somptueux - Qualité de la construction : Excellente - Matériaux de tout premier ordre ou d'excellente qualité - Parfaite habitabilité - Distribution du local : Large conception - Conception générale : Largeur des baies supérieure à la normale. Dans les immeubles collectifs, accès et escaliers communs de larges dimensions - Pièces de réception : Présence obligatoire de pièces de réception spacieuses - Locaux d'hygiène : Nombreux locaux d'hygiène bien équipés - Impression d'ensemble : Luxe
Très confortable	3	Caractère architectural de l'immeuble : Belle apparence - Qualité de la construction : Très bonne - Matériaux assurant une très bonne habitabilité - Distribution du local : Moins d'ampleur que dans les catégories précédentes - Conception générale : Les diverses parties du local restent cependant assez spacieuses. Dans les immeubles collectifs, accès communs faciles - Pièces de réception : Présence obligatoire de pièces de réception dans les locaux comportant un certain nombre de pièces - Impression d'ensemble : Aspect soigné, bonne apparence, très confortable
Confortable	4	Caractère architectural de l'immeuble : Belle apparence - Qualité de la construction : Bonne - Mais construction d'une classe et d'une qualité inférieure aux précédentes catégories - Distribution du local : Assez large - Impression d'ensemble : Bonne apparence, confortable
Assez confortable	5	Caractère architectural de l'immeuble : Sans caractère particulier - Qualité de la construction : Bonne - Mais construction d'une classe et d'une qualité inférieure aux précédentes catégories - Impression d'ensemble : Sans caractère particulier, bons matériaux, aspect assez confortable
Ordinaire	6	Caractère architectural de l'immeuble : Sans caractère particulier - Qualité de la construction : Courante - Matériaux utilisés habituellement dans la région assurant des conditions d'habitabilité normales mais d'une durée d'existence limitée pour les immeubles récents. Impression d'ensemble : Ordinaire, sans caractère particulier, aspect très ordinaire
Médiocre	7	Caractère architectural de l'immeuble : Sans caractère particulier - Qualité de la construction : Médiocre - Construction économique en matériaux bon marché présentant souvent certains vices. Matériaux locaux courant - Impression d'ensemble : Médiocre, sans caractère particulier, vétuste
Très médiocre	8	Caractère architectural de l'immeuble : Aspect délabré - Qualité de la construction : Particulièrement déficiente ne présente plus les caractères élémentaires d'habitabilité en raison de la nature des matériaux utilisés, de la vétusté, etc. - Impression d'ensemble : Très médiocre, délabré, presque en ruine. Matériaux divers de mauvaise qualité

LA SURFACE PONDÉRÉE



Calcul de la surface pondérée :

Surface réelle

x	Coefficient d'importance ou de pondération	En fonction de l'importance de la pièce
=	Surface pondérée brute	
x	Correctif d'ensemble	Situation générale, situations particulières et état d'entretien du bien
=	Surface pondérée nette	
+	Equivalence superficielles	Les éléments de confort
=	Surface pondérée	

Sur les permis de construire, on parle uniquement de surface SHON.

Coefficient d'importance pour la partie principale

Le coefficient d'importance est un coefficient qui s'applique par tranche de superficie. Il est distinct pour les maisons individuelles et appartements.

Catégorie	Nature	Libellé	Tranche 1 (20 premiers m ²)	COEF1	Tranche 2 (de 20m ² à :)	COEF2	Tranche 3 (m ² suivants)	COEF
8	Maison	Très médiocre	20	1.10	40	0.90	60	0.75
7	Maison	Médiocre	20	1.20	60	0.90	80	0.75
6	Maison	Ordinaire	20	1.30	80	0.90	100	0.75
5	Maison	Assez confortable	20	1.45	110	0.90	130	0.75
4	Maison	Confortable	20	1.70	160	0.90	180	0.75
3	Maison	Très confortable	20	2.10	240	0.90	260	0.75
2	Maison	Luxe	20	2.50	320	0.90	340	0.75
1	Maison	Grand luxe	20	3.00	400	0.90	420	0.75



Catégorie	Nature	Libellé	Tranche 1 (20 premiers m²)	COEF1	Tranche 2 (de 20m² à :)	COEF2	Tranche 3 (m² suivants)	COEF
8	Appartement	Très médiocre	20	1.05	30	0.90	50	0.75
7	Appartement	Médiocre	20	1.15	50	0.90	70	0.75
6	Appartement	Ordinaire	20	1.25	70	0.90	90	0.75
5	Appartement	Assez confortable	20	1.35	90	0.90	110	0.75
4	Appartement	Confortable	20	1.60	140	0.90	160	0.75
3	Appartement	Très confortable	20	1.90	200	0.90	220	0.75
2	Appartement	Luxe	20	2.20	260	0.90	280	0.75
1	Appartement	Grand luxe	20	2.60	350	0.93	70	0.75

Cette pondération survalorise les locaux d'une superficie inférieure à la moyenne de leur catégorie et, inversement, dévalorise relativement les locaux plus vastes que la superficie moyenne de leur catégorie. Elle se justifie par le fait que les grands logements se louent, toutes proportions gardées, moins cher que les petits.

Coefficient de pondération des dépendances

Le coefficient de pondération peut varier de 0,2 à 0,6 en tenant compte à la fois de :

- la qualité des matériaux de construction employés
- la nature des éléments secondaires auxquels il s'applique
- l'importance plus ou moins grande de ces éléments par rapport à ceux couramment rencontrés dans la catégorie dont relève le local (on suit encore ici un raisonnement semblable à celui qui fonde le coefficient d'importance)
- et du lien plus ou moins étroit qu'ils ont avec la fonction d'habitation

Toutefois, cette pondération n'intervient pas lorsque les dépendances font l'objet d'une classification et d'une tarification particulières. Tel est le cas notamment des éléments situés dans des constructions accessoires isolées et, dans les immeubles collectifs, des garages et des emplacements individuels aménagés pour le stationnement des voitures.



CRITÈRES À CONSIDÉRER	Catégorie A bonne	Catégorie B passable	Catégorie C médiocre	Catégorie D mauvaise
Murs	Matériaux de bonne qualité	Matériaux ordinaires utilisés habituellement dans la région, le plus souvent mis en œuvre sans recherche et d'une façon économique	Matériaux bon marché, légers, présentant souvent certains défauts	Matériaux de qualité médiocre, parfois même absence quasi totale de murs (hangars, etc.)
Toiture	Habituellement, couverture en matériaux courants.	Habituellement, couverture en matériaux courants.	Le plus souvent, couverture légère	Le plus souvent, couverture légère
Électricité	Présence habituelle.	Présence assez fréquente	Présence peu fréquente.	Absence habituelle
Eau	Présence habituelle	Présence assez fréquente	Présence peu fréquente.	Absence habituelle
Chauffage	Présence assez peu fréquente	Présence exceptionnelle.	Absence habituelle	Absence habituelle
Divers	Selon la nature de l'élément, présence occasionnelle de bac à laver, de fosse de visite pour voitures automobiles, etc.	Absence habituelle.	Absence habituelle	Absence habituelle
Qualité du service rendu	Bonne protection - fermeture complète et solide.	Protection suffisante - fermeture complète et encore satisfaisante.	Protection sommaire - parfois abris partiellement clos	Protection des plus rudimentaires

Correctif d'ensemble

Le correctif du degré d'entretien

L'état d'entretien représente le besoin de réparation. Un simple examen de l'immeuble permet, en principe, d'attribuer un coefficient selon les critères suivants :

Etat d'entretien	Coefficient
BON : aucune réparation nécessaire, quel que soit l'âge de la construction	1,20



Etat d'entretien	Coefficient
ASSEZ BON : construction n'ayant besoin que de petites réparations	1,10
PASSABLE : construction présentant, malgré un entretien régulier, des défauts permanents dus à la vétusté qui réduisent l'agrément des locaux sans en compromettre les conditions élémentaires d'habitabilité	1,00
MÉDIOCRE : le maintien de conditions précédentes nécessite des réparations d'une certaine importance, mais localisées	0,90
MAUVAIS : grosses réparations nécessaires dans toutes les parties	0,80

Attention le coefficient d'entretien joue un rôle de « coefficient pivot » dans le correctif d'ensemble, les autres coefficients correspondent simplement à des décimes ou à des centimes de variations positives ou négatives prises en compte par addition algébrique avec le coefficient d'entretien.

Le correctif de la situation générale (avantages et inconvénients du quartier...)

Ce coefficient varie selon la situation du local de la commune. Il est influencé par la proximité ou l'éloignement des centres d'activités nécessaires à la vie courante (commerces, administrations, etc.), la qualité du cadre et de l'environnement du lieu de situation de la construction ainsi que les équipements dont bénéficie la zone d'implantation.

Appréciation de la situation	Coefficient de situation générale
Situation EXCELLENTE, offrant des avantages notoires sans inconvénients marquants	+ 0,10
Situation BONNE, offrant des avantages notoires mais avec certains inconvénients	+ 0,05
Situation ORDINAIRE, n'offrant ni avantages, ni inconvénients ou dont les uns et les autres se compensent	0
Situation MÉDIOCRE, présentant des inconvénients notoires mais avec quelques avantages	- 0,05
Situation MÉDIOCRE, présentant des inconvénients notoires sans avantages particuliers	- 0,10 ^[OBJ]

Le correctif de situation particulière (vue, exposition, bruit, etc...)

Sont notamment pris en compte :

- la qualité des accès,
- la vue, l'orientation,



- l'importance et l'agrément des espaces libres immédiats,
- la nature du voisinage (immeubles situés en bordure d'une voie ferrée ou près d'un parc, etc.).

Selon la réglementation, la somme algébrique des deux coefficients ci-dessus (8 et 9) est appelée « coefficient de situation ». Celui-ci fait toujours partie du correctif d'ensemble, ce qui n'est pas le cas du dernier coefficient particulier en raison de sa nature.

Le barème est identique à celui du coefficient de situation générale.

Le correctif d'ascenseur

Il n'affecte que la partie principale des locaux situés dans les immeubles collectifs, selon le barème ci-dessous. Pour ce coefficient, l'entresol est compté comme un étage.

Niveau du local	Immeuble avec ascenseur	Immeuble sans ascenseur
5ème et au dessus	+ 0,05	- 0,15
4ème	+ 0,05	- 0,10
3ème	+ 0,05	- 0,05
2ème	+ 0,05	0
1er	0	0
Rez-de-chaussée	0	0

ELÉMENTS DE CONFORT

Equivalences superficielles

Équipements du local	Partie principale	Dépendance bâtie ou élément bâti formant dépendance	Observations
Eau courante	4 m ²	2 m ²	Équivalence superficielle applicable seulement lorsque la dépendance bâtie ou l'élément bâti formant dépendance doit faire l'objet d'une évaluation distincte
Gaz (par installation)	2 m ²	0	En cas d'installation fixe seulement : gaz de ville, propane, etc
Électricité (par installation)	2 m ²	2 m ²	Quelle que soit l'utilisation du courant



Équipements du local	Partie principale	Dépendance bâtie ou élément bâti formant dépendance	Observations
Baignoire	5 m ²	5 m ²	
Receveur de douches, ou bac à laver	4 m ²	4 m ²	
WC particulier	3 m ²	3 m ²	Quelle que soit la situation des WC
Lavabo et autre appareil sanitaire	3 m ²	3 m ²	Éviers exclus
Égout (raccordement au réseau)	3 m ²	0	Par local
Chauffage central (par pièce et salle d'eau)	2 m ²	2 m ²	Que l'installation soit particulière au local ou commune à différents locaux de l'immeuble
Vide-ordures (par installation)	3 m ²		Que le vide-ordures soit particulier au local ou commun à l'étage

GRILLE DE CALCUL

PEV	CALCUL	RESULTAT
PARTIE PRINCIPALE		
		SURFACE RÉELLE
	Surface réelle x coefficient d'importance	SURFACE PONDÉRÉE COMPARATIVE
	Coefficient d'entretien	
	+ coefficient de situation générale	
	+ coefficient de situation particulière	CORRECTIF D'ENSEMBLE
	Surface pondérée comparative * correctif d'ensemble	SURFACE PONDÉRÉE NETTE
	Calcul des équivalences superficielles	ÉQUIVALENCES SUPERFICIELLES



PEV	CALCUL	RESULTAT
	Surface pondérée nette + équivalence superficielles	SURFACE PONDÉRÉE DE L'HABITATION
DEPENDANCE		
		SURFACE RÉELLE
	Surface réelle * coefficient de pondération	SURFACE PONDÉRÉE BRUTE
	Coefficient d'entretien	
	+ coefficient de situation générale	
	+ coefficient de situation particulière	CORRECTIF D'ENSEMBLE
	Surface pondérée brute * correctif d'ensemble	SURFACE PONDÉRÉE NETTE
	Calcul des équivalences superficielles	ÉQUIVALENCES SUPERFICIELLES
	Surface pondérée nette + équivalence superficielles	SURFACE PONDÉRÉE DE LA DEPENDANCE

Les éléments secondaires d'une maison (Garage - cave - grenier...) se calculent comme une dépendance.

Locaux d'habitation à usage professionnel

Bien que destinés à un usage privatif et à une occupation d'habitation, certains biens bâtis peuvent servir à l'exercice d'une activité professionnelle. Eu égard aux dispositions et aux finalités de l'immeuble, une telle activité professionnelle ne suppose pas l'emploi d'un outillage particulier, ni d'aménagements spécifiques. Ces biens sont principalement des maisons ou des appartements qui servent à la réalisation d'une profession libérale.

L'existence de ces locaux est généralement la traduction d'une présence d'une activité libérale soutenue, et de prestations liées à la santé. L'implantation de ces activités est principalement concentrée dans les zones denses et les villes centres.

