

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

SERVICE DE LA GESTION FISCALE

Sous-direction des missions foncières, de la fiscalité du patrimoine
et des statistiques

Bureau GF 3A

86/92 Allée de Bercy – Teledoc 966

75574 PARIS cedex 12

bureau.gf3a@dgfip.finances.gouv.fr

Affaire suivie par Patrice ROUBY

patrice.rouby@dgfip.finances.gouv.fr

☎ 01 53 18 09 47 📠 01 53 18 95 05

Référence : 2011/04/12354

Paris, le 1^{er} juillet 2011

Le Directeur général des Finances publiques
à

Mme et MM. les Délégués du Directeur général
Mmes et MM. les Directeurs régionaux
et départementaux des Finances publiques
Mmes et MM. les Trésoriers-payeurs généraux
Mmes et MM. les Directeurs des services fiscaux

1. Objet

Bilan de la campagne déclarative de l'expérimentation relative à la révision des valeurs locatives des locaux professionnels prévue par l'article 34 de la loi de finances rectificatives pour 2010.

2. Référence

Note n° 2010/12/16475 du bureau GF-3A du 14 janvier 2011 relative à la révision des valeurs locatives des locaux professionnels.

3. Missions concernées

- Pôle gestion fiscale :
 - divisions des missions foncières,
 - divisions de la fiscalité des professionnels,
 - CDIF,
 - PELP.
- Pôle gestion publique :
 - SFDL.

4. Présentation générale

La présente note a pour objet d'exposer le bilan de la campagne déclarative de l'expérimentation relative à la révision des valeurs locatives des locaux professionnels qui vient de s'achever dans cinq départements (Hérault, Pas-de-Calais, Bas-Rhin, Paris et Haute-Vienne).

4.1 Généralités

• Le calendrier de déroulement de la campagne

Les propriétaires de locaux professionnels situés dans les 5 départements d'expérimentation ont reçu entre le 4 et le 9 février 2011 une déclaration pré-identifiée.

Pour chaque local, cette déclaration a été renseignée, à partir des informations contenues dans l'application foncière MAJIC, du nom et de l'adresse du propriétaire ainsi que des éléments d'identification du local : numéro invariant du local, références cadastrales, adresse du local, le cas échéant¹ numéro(s) de lots de copropriété et dernier occupant connu (information issue de la fiscalité professionnelle).

Le pli adressé aux propriétaires contenait la déclaration pré-identifiée, une notice explicative, une enveloppe-réponse pour renvoyer la déclaration une fois remplie, ainsi qu'une lettre d'information du Directeur général².

Les déclarations devaient être souscrites avant le 14 mars 2011. Un service de télédéclaration a été offert sur le site www.impots.gouv.fr à compter du 14 février 2011 pour les propriétaires de plus de 20 locaux³.

Cette phase initiale de dépôt a été suivie d'une phase de relance des propriétaires n'ayant pas déposé spontanément leur déclaration avant le 1^{er} avril.

Ainsi, entre le 12 et le 14 avril, de nouveaux plis identiques dans leur contenu⁴ au premier envoi ont été envoyés aux propriétaires n'ayant pas encore déposé. La date limite de dépôt de ces déclarations de relance a été fixée au 25 avril 2011.

Les déclarations déposées en format papier ont été réceptionnées jusqu'au 13 mai et le service de télédéclaration est resté accessible jusqu'à cette même date.

• Le dispositif « grands comptes »

Les propriétaires de nombreux locaux⁵ ont bénéficié d'un dispositif spécifique, initié en amont de la campagne déclarative puis maintenu durant toute sa durée.

Ce dispositif s'est caractérisé par une prise de contact avec ces propriétaires par les directions avant l'envoi des déclarations, afin de les sensibiliser à l'expérimentation et d'anticiper d'éventuelles difficultés internes de gestion. Des réunions d'information sur la révision à l'attention de ces propriétaires (présentation des modalités, de la déclaration à souscrire, promotion du service de télédéclaration ...) ont également été organisées localement.

Les déclarations ont été délivrées aux « grands comptes » par les directions, soit par voie postale, soit par remise en mains propres. Ce contact direct a été l'occasion d'insister notamment sur l'importance de cette opération à réaliser dans des délais contraints.

Durant toute la campagne, des contacts réguliers ont été pris avec ces propriétaires pour les accompagner dans le remplissage de leurs déclarations.

S'agissant de la phase de relance, aucune nouvelle déclaration papier n'a été envoyée aux « grands comptes », contrairement aux autres défaillants. Un état des lieux de l'avancement des dépôts par leurs grands comptes a été fourni à chacun des 5 départements.

La direction a ensuite contacté individuellement les propriétaires en fonction de l'état d'avancement de leurs obligations déclaratives pour évoquer les difficultés rencontrées et les inviter à souscrire les déclarations restantes.

¹ Ces informations étaient mentionnées lorsque le propriétaire disposait de plusieurs locaux à la même adresse.

² Ces documents sont disponibles sur Ulysse / fiscalité / cadastre / la documentation cadastre / révision.

³ Ces propriétaires avaient initialement la possibilité de télédéclarer jusqu'au 24 mars 2011, puis la date limite a été repoussée au 31 mars 2011.

⁴ A l'exception de la lettre d'accompagnement qui a été adaptée pour la phase de relance (également disponible sur Ulysse / fiscalité / cadastre / la documentation cadastre / révision).

⁵ Le seuil a été fixé à 50 locaux pour l'Hérault, le Pas-de-Calais et la Haute-Vienne et à 100 locaux pour le Bas-Rhin et Paris.

4.2 L'envoi des déclarations

• La phase initiale d'envoi

Le nombre total de déclarations envoyées dans les cinq départements s'est élevé à **397 269** et a concerné **196 782 propriétaires**. Plus de 55 % des propriétaires étaient des personnes physiques et le reste des personnes morales (entreprises, SCI, collectivités locales ...).

12 % des locaux appartenait aux 341 grands comptes recensés dans les cinq départements d'expérimentation.

A noter que les locaux codifiés NI (non imposés) et EP (exonération permanente) n'ont pas été retenus dans le cadre de l'expérimentation.

• La phase de relance

Un peu plus d'un quart des locaux (27 %), concernant près de 29 % des propriétaires, ont fait l'objet d'une relance. Ainsi 96 097 plis de relance ont été adressés aux propriétaires, concernant 56 630 propriétaires.

S'agissant des « grands comptes », 21 % des locaux restaient sans déclaration au 1^{er} avril. Pour plus de la moitié des grands comptes (52 %), il subsistait à cette date des déclarations à souscrire pour des locaux dont ils étaient propriétaires. Ces propriétaires ont été relancés individuellement par les directions à partir de listes établies à l'issue de la première phase déclarative.

L'annexe n° 1 détaille le nombre de déclarations envoyées et de propriétaires concernés dans chaque département pendant la phase initiale puis pendant la phase de relance.

4.3 L'assistance aux usagers – Les contacts avec les usagers

• Le dispositif d'assistance mis en place

Une cellule foncière d'assistance dédiée à la révision a été mise en place dans quatre départements (Hérault, Pas-de-Calais, Paris et Haute-Vienne). Ses coordonnées (postales, téléphonique et courriel) ont été indiquées sur la dernière page de la déclaration dans la rubrique « Pour tous renseignements, vous pouvez contacter : ».

Dans le Bas-Rhin ce sont les coordonnées des CDIF qui ont été mentionnés sur les déclarations.

En dehors des heures d'ouverture et lors des pics d'affluence, les centres impôts service ont également assuré l'information des propriétaires par téléphone.

• L'espace « révision des valeurs locatives des locaux professionnels » sur le site www.impots.gouv.fr

Dès le 7 février 2011, des informations générales sur l'expérimentation ont été mises en ligne sur le portail fiscal dans l'espace « Révision des valeurs locatives des locaux professionnels ». Des fiches plus techniques sur le remplissage de la déclaration (Quel loyer indiquer sur la déclaration ? Quelle catégorie choisir ? Quelle surface indiquer sur la déclaration ?) sont ensuite venues compléter ces informations.

Plus de 60 000 accès à l'espace révision ont été comptabilisés durant la campagne, la page d'information décrivant le nouveau système d'évaluation des locaux professionnels ayant été la plus consultée (8 000 consultations).

• Le nombre et la nature des contacts

Pendant toute la durée de la campagne (phase initiale et phase de relance), près de 30 000 propriétaires, représentant **15 % du nombre total de propriétaires**, ont contacté la cellule révision, ou les CDIF dans le Bas-Rhin, des départements d'expérimentation.

La majorité des contacts (**84 %**) a été effectuée **par téléphone**, les autres types de contacts étant constitués par :

- les courriels, pour 9 % ;
- les visites sur place, pour 7 %.

La majorité des contacts se concentre **sur la phase initiale**, la phase de relance générant un nombre de contacts sensiblement moins élevé. Pendant ces deux phases déclaratives, les contacts se sont principalement concentrés **autour de deux périodes** :

- dès la réception des déclarations ;
- avant la date limite de dépôt des déclarations.

L'annexe n°2 décrit par département et globalement la volumétrie des contacts et présente sous forme de graphique l'évolution du nombre de contacts entre les propriétaires personnes morales et les propriétaires personnes physiques.

4.4 La nature des questions posées par les usagers

Les questions posées par les usagers ont porté sur :

- **le changement d'affectation⁶ du local professionnel**, à hauteur de **21,5 %** ;
- la surface (modalités de calcul, répartition de la surface du local entre les différentes surfaces demandées sur la déclaration), pour 18,1 % ;
- l'identification des locaux (repérage difficile ou découpage erroné), pour 17,2 %.

Les autres questions ont concerné :

- le remplissage de la déclaration, en particulier :
 - l'activité, pour 11,4 % ;
 - la catégorie (imprécise, absente ...), pour 10,6 % ;
 - le loyer (difficultés de calcul ...), pour 7,3 % ;
- les généralités de la révision (nouvelle méthode d'évaluation, calendrier prévu des opérations), pour 4,2 % ;
- le changement de propriétaire, pour 3,7 % ;
- d'autres thèmes, pour 5,8 %.

La typologie des questions a varié durant la campagne, en phase initiale comme en phase de relance. Les questions ont porté majoritairement sur les changements d'affectation ou de propriétaire lors de la réception des déclarations, puis elles se sont concentrées sur l'identification des locaux et le remplissage de la déclaration au fil de la campagne et à l'approche des dates limites de dépôt.

⁶ Le changement d'affectation s'entend de la modification de destination d'un local. A titre d'exemple, un local professionnel transformé en local d'habitation constitue un changement d'affectation. En revanche, le changement d'activité commerciale dans un local professionnel n'est pas considéré comme un changement d'affectation.

Des aménagements seront apportés à l'imprimé pour la généralisation, afin de tenir compte des questions posées et des difficultés rencontrées par les usagers. Ces aménagements s'appuieront également sur les propositions d'amélioration faites par les départements expérimentateurs.

L'annexe n° 3 présente l'évolution de la répartition des questions pendant la campagne déclarative.

4.5 Le service de télédéclaration

Afin d'assurer des conditions optimales de fonctionnement⁷, le service a été réservé aux propriétaires de plus de 20 locaux⁸. Ainsi 1 308 propriétaires, cumulant 82 620 locaux, se sont vus offrir le téléservice. Leurs identifiants de connexion étaient indiqués sur la première page de la déclaration papier qui leur était adressée.

Le service de télédéclaration est resté ouvert en continu du 14 février au 13 mai 2011. Près de 34 000 télédéclarations ont été enregistrées (33 811 exactement), représentant plus de 40 % des locaux pouvant faire l'objet d'une télédéclaration.

L'annexe n° 4 présente l'évolution du nombre de télédéclarations pendant la campagne déclarative.

4.6 La réception et le traitement des déclarations

Les propriétaires ont renvoyé les déclarations papier dans l'un des 3 CSI mobilisés pour cette opération (Angers, Clermont-Ferrand et Lille) ou au Service national de la documentation cadastrale (SDNC), à l'aide des enveloppes-réponses fournies, afin de permettre un traitement automatisé de lecture et acquisition des informations renseignées.

Dans chacun des 4 sites de réception, les différentes étapes de traitement des déclarations ont successivement consisté à :

- ouvrir les enveloppes et à préparer les déclarations en effectuant un contrôle formel ;
- numériser les déclarations ;
- effectuer le traitement de reconnaissance de caractères ;
- retraiter les éventuelles anomalies ou incohérences.

Ces étapes ont conduit à isoler des déclarations inexploitable (en partie déchirées, copies de déclarations éventuellement partielles, déclarations non renseignées accompagnées de courriers ...) qui ont ensuite été renvoyées dans les cinq directions ou au bureau GF-3A pour traitement et exploitation dans la mesure du possible.

Au 13 mai 2011, **le nombre total de déclarations reçues (papier et télédéclarations) s'élève à 344 203, soit un taux de retour proche de 87 % (86,6 % exactement)** par rapport au nombre de locaux concernés par l'expérimentation.

La majorité des déclarations a été envoyée sous format papier (310 392, soit 78,1 %), le reste ayant été télédéclaré (33 811, soit 8,5 %).

L'annexe n° 5 présente l'évolution du taux de retour des déclarations au fil de la campagne (en nombre et en pourcentage).

Grâce à la mobilisation de tous les acteurs concernés et plus particulièrement grâce à celle des services des cinq départements d'expérimentation, cette première phase de la révision des valeurs locatives est donc un vrai succès.

⁷ Dans le cadre de la généralisation, il est prévu que tous les propriétaires de locaux professionnels puissent accéder au service de télédéclaration.

⁸ Le service de télédéclaration a été étendu de manière marginale aux autres propriétaires qui en ont fait expressément la demande.

4.7 Les prochaines étapes

- **La préparation des travaux pour 2012**

Afin de commencer la préparation de la généralisation de la révision qui aura lieu en 2012, une note générale sera diffusée vers la mi-juillet pour vous présenter les différentes actions à conduire à compter de septembre 2011.

L'ensemble des travaux permettant de faciliter le bon déroulement des opérations vous sera précisé : actions de communication interne et externe à anticiper, contacts à prendre avec les grands comptes, réflexion à mener sur l'organisation des structures départementales à mettre en œuvre ...

- **Le rapport au Parlement**

Les informations figurant sur les déclarations déposées par les propriétaires vont permettre de réaliser les travaux de simulation qui consistent à déterminer pour chaque département :

- des secteurs d'évaluation représentant un marché locatif homogène ;
- des grilles tarifaires pour chaque catégorie de local par secteur d'évaluation ;
- des nouvelles valeurs locatives révisées pour chaque local professionnel.

Ces nouveaux éléments d'évaluation, notamment les valeurs locatives révisées, vont permettre d'effectuer des simulations des conséquences de la révision. Les résultats de ces simulations vont alimenter le rapport que le Gouvernement doit présenter au Parlement avant le 30 septembre 2011. Ce rapport détaillera les conséquences de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels pour les contribuables, les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale et pour l'Etat.

Vous serez bien entendu tenus informés de la remise et du contenu de ce rapport.

5. Pièces jointes

- annexe n°1 : Le nombre de déclarations et de propriétaires par département ;
- annexe n°2 : L'assistance durant la campagne, les contacts des usagers : nature, volume et évolution au fil de la campagne ;
- annexe n°3 : L'évolution de la typologie des questions des usagers ;
- annexe n°4 : L'évolution du nombre de télédéclarations ;
- annexe n°5 : L'évolution du taux de retour des déclarations.

6. Interlocuteurs

Marina FAGES – Inspectrice principale – marina.fages@dgfip.finances.gouv.fr Tél : 01 53 18 61 40

Patrice ROUBY – Inspecteur – patrice.rouby@dgfip.finances.gouv.fr Tél : 01 53 18 09 47

Julien SORDIAN – Inspecteur – julien.sordian@dgfip.finances.gouv.fr Tél : 01 53 18 09 46

Pour le Directeur général,
la Chef de service,
Signé
Maxime GAUTHIER

Le nombre de déclarations et de propriétaires par département

LA PHASE INITIALE D'ENVOI

- Pour tous les propriétaires

Département d'expérimentation	Nombre de déclarations (y compris les grands comptes*)	Nombres de propriétaires de locaux professionnels (y compris les grands comptes*)				TOTAL
		Personnes physiques		Personnes morales		
		Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	
Hérault	63 625	18 919	55.2 %	15 362	44.8 %	34 281
Pas-de-Calais	47 157	17 472	57.5 %	12 934	42.5 %	30 406
Bas-Rhin	56 052	16 306	55.8 %	12 899	44.2 %	29 205
Paris	212 952	49 933	54.4 %	41 880	45.6 %	91 813
Haute-Vienne	17 483	6 669	60.2 %	4 408	39.8 %	11 077
TOTAL	397 269	109 299	55.5 %	87 483	44.5 %	196 782

* Il s'agit des propriétaires de plus de :

- 50 locaux pour les départements de l'Hérault, du Pas-de-Calais et de la Haute-Vienne ;
- 100 locaux pour les départements du Bas-Rhin et de Paris.

- Pour les grands comptes

Les grands comptes sont les propriétaires de plus de 50 ou 100 locaux suivant le département. Les déclarations relatives aux locaux appartenant aux grands comptes ont été remises directement aux propriétaires par la direction (par voie postale ou en mains propres).

Département d'expérimentation	Nombre de déclarations	Pourcentage de déclarations	Nombre de grands comptes	Pourcentage de propriétaires grands comptes
Hérault	5 575	8.8 %	60	0.2 %
Pas-de-Calais	2 917	6.2 %	33	0.1 %
Bas-Rhin	5 069	9.0 %	35	0.1 %
Paris	32 343	15.2 %	199	0.2 %
Haute-Vienne	801	4.6 %	14	0.1 %
TOTAL	46 705	11.8 %	341	0.2 %

LA PHASE DE RELANCE

- Pour tous les propriétaires

Département d'expérimentation	Nombre de déclarations (y compris les grands comptes*)	Pourcentage de locaux relancés	Nombre de propriétaires relancés (y compris les grands comptes*)	Pourcentage de propriétaires relancés
Hérault	16 620	26.1 %	9 773	28.5 %
Pas-de-Calais	10 672	22.6 %	7 420	24.4 %
Bas-Rhin	12 706	22.7 %	7 327	25.1 %
Paris	62 437	29.3 %	29 647	32.3 %
Haute-Vienne	3 673	21.0 %	2 639	23.8 %
TOTAL	106 108	26.7 %	56 806	28.9 %

* Il s'agit des propriétaires de plus de :

- 50 locaux pour les départements de l'Hérault, du Pas-de-Calais et de la Haute-Vienne ;
- 100 locaux pour les départements du Bas-Rhin et de Paris.

- Pour les grands comptes

Département d'expérimentation	Nombre de déclarations	Pourcentage de locaux relancés	Nombre de propriétaires relancés	Pourcentage de propriétaires relancés
Hérault	1 023	18.3 %	26	43.3 %
Pas-de-Calais	218	7.5 %	12	36.4 %
Bas-Rhin	491	9.7 %	10	28.6 %
Paris	8 265	25.6 %	126	63.3 %
Haute-Vienne	14	1.7 %	2	14.3 %
TOTAL	10 011	21.4 %	176	51.6 %

Aucune nouvelle déclaration papier n'a été envoyée aux propriétaires grands comptes qui avaient la possibilité de télédéclarer.

Les contacts des usagers : nature, nombre et évolution

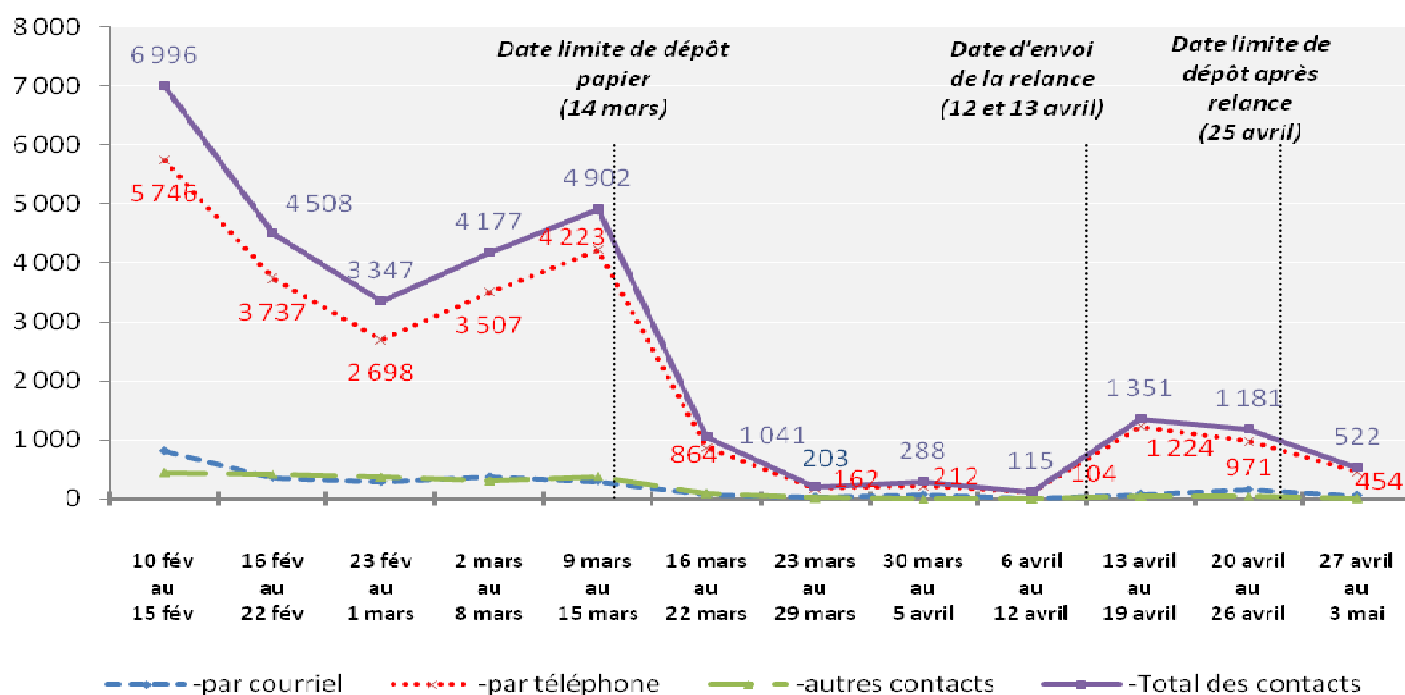
Le nombre d'usagers ayant contacté les services

(situation cumulée au 3 mai 2011)

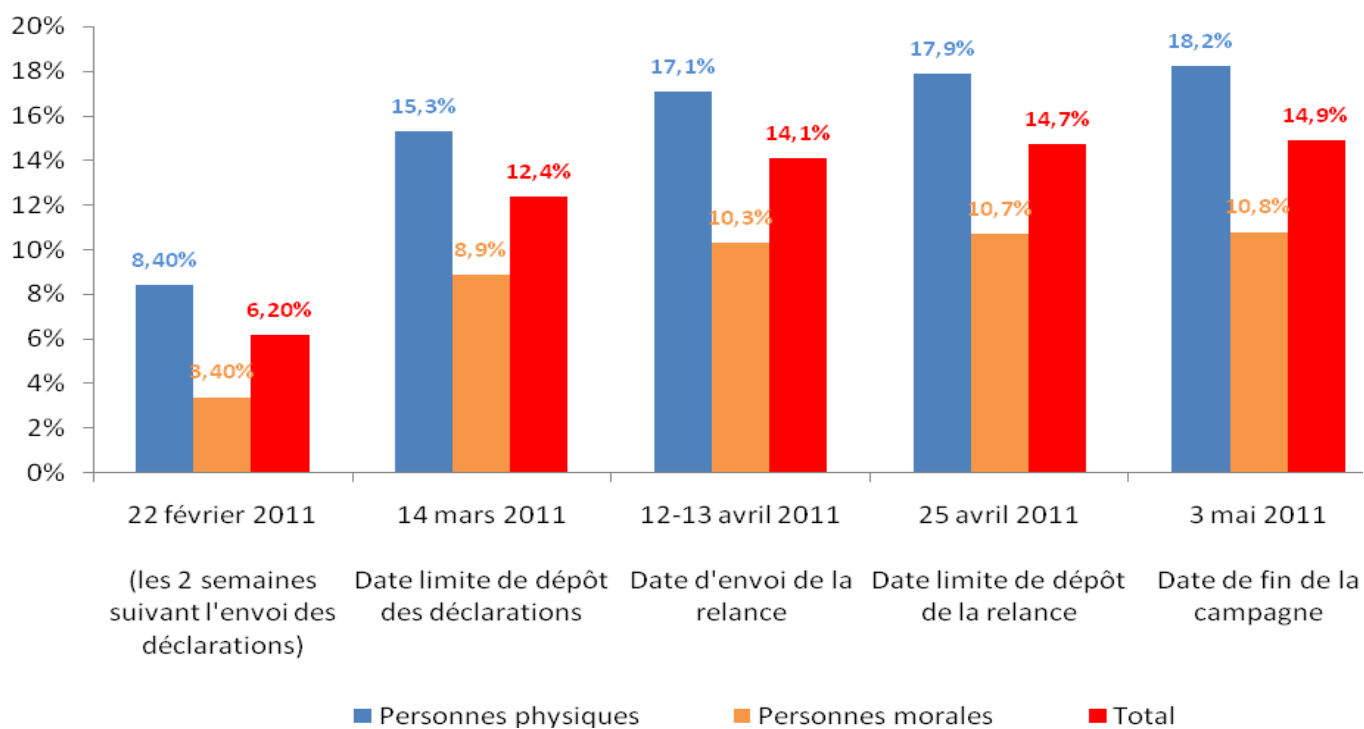
Département d'expérimentation	Courrier	Courriel	Téléphone	Sur place	Total	Pourcentage par rapport au nombre de propriétaires du département
Hérault	0	325	3 805	230	4 360	12.7 %
Pas-de-Calais	51	178	4 693	232	5 154	17.0 %
Bas-Rhin	23	317	4 894	665	5 899	20.2 %
Paris	104	1 767	7 347	494	9 712	10.6 %
Haute-Vienne	36	93	1 972	335	2 436	22.0 %
Centre Impôts Service	-	-	1 806	-	1 806	-
Total	214	2 680	24 517	1 956	29 367	14.9 %
Pourcentage	0.7 %	9.1 %	83.5 %	6.7 %		

L'évolution du nombre d'usagers ayant contacté les services

(données cumulées sur les 5 départements d'expérimentation)

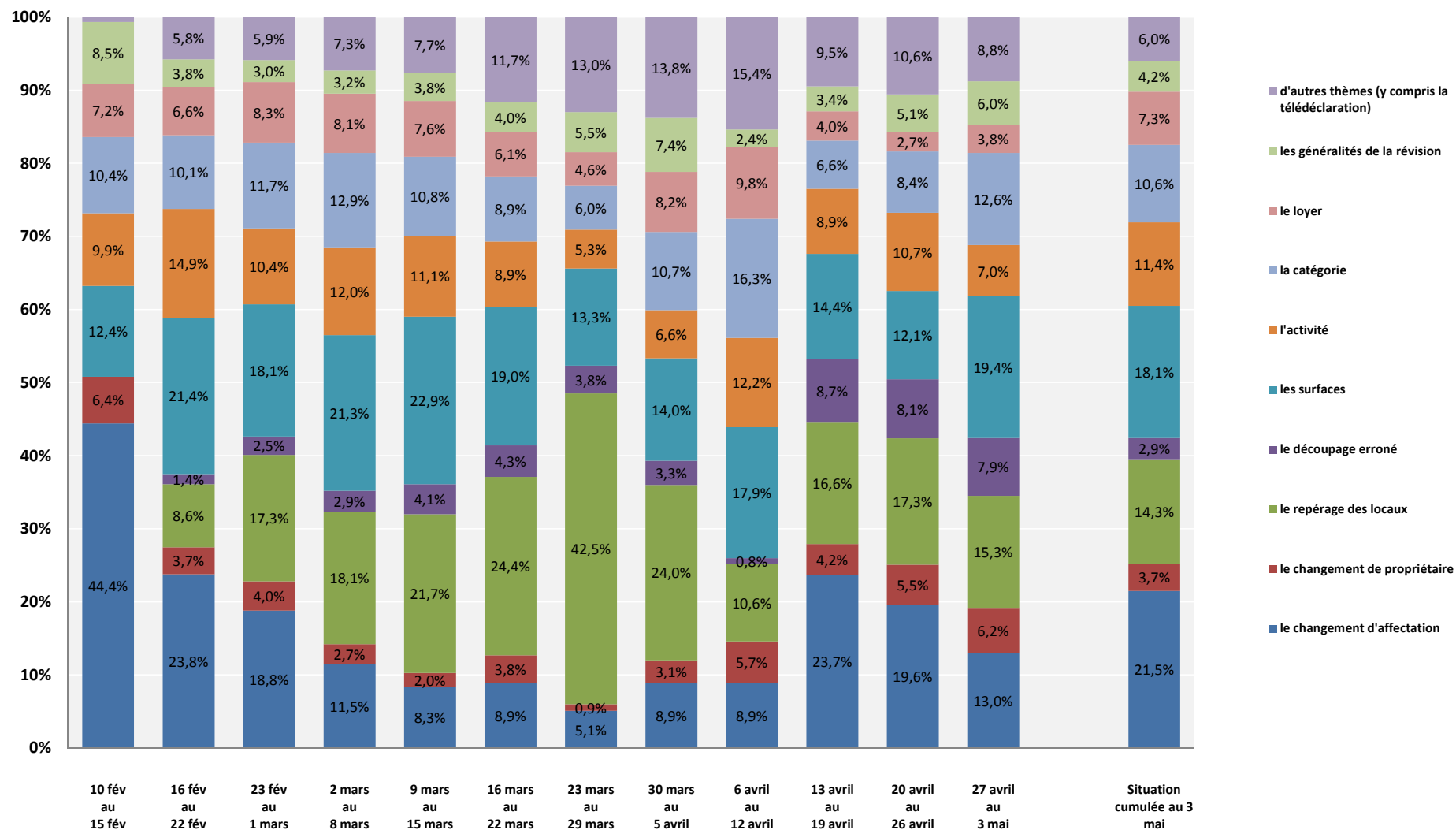


L'évolution en pourcentage des propriétaires ayant contacté les services

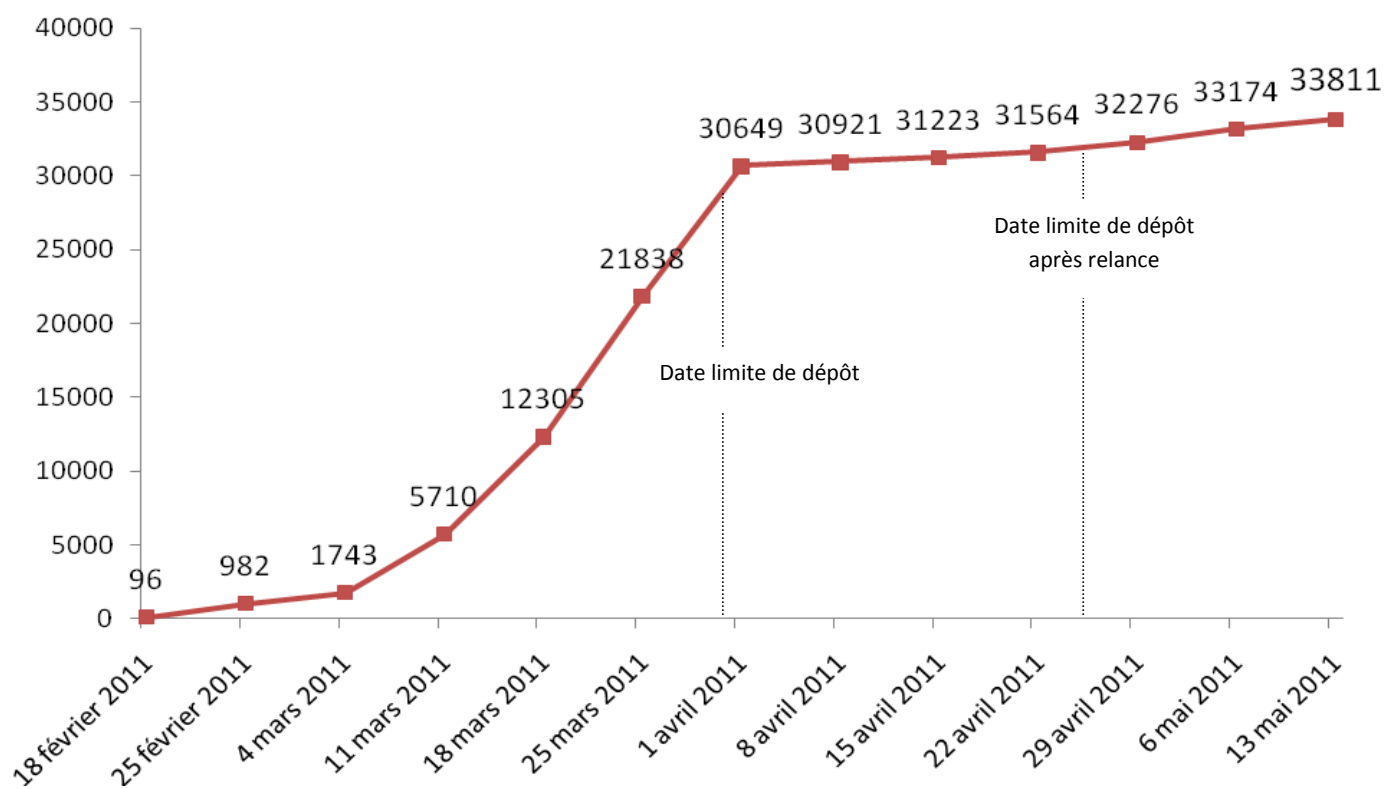


NB : les pourcentages sont cumulés au fil de l'avancement de la campagne.

L'évolution de la typologie des questions des usagers



L'évolution du nombre de télédéclarations



L'évolution du taux de retour des déclarations

