

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IF-TFB-20-10-20-30-10/12/2012

Date de publication : 10/12/2012

**IF - Taxe foncière sur les propriétés bâties – Base d'imposition –
Détermination de la valeur locative cadastrale 1970 – Locaux
d'habitation ou à usage professionnel ordinaires - Classification
communale des locaux**

Positionnement du document dans le plan :

IF - Impôts fonciers

Taxe foncière sur les propriétés bâties

Titre 2 : Base d'imposition

Chapitre 1 : Détermination de la valeur locative cadastrale

Section 2 : Locaux d'habitation ou à usage professionnel ordinaires

Sous-section 3 : Classification communale des locaux

Sommaire :

I. Modalités de la classification communale

A. Locaux proprement dits

1. Caractéristiques physiques des catégories de la nomenclature générale

a. Caractère architectural de l'immeuble

b. Qualité de la construction

c. Distribution du local

d. Équipement

2. Adaptation des critères généraux à la situation communale

3. Mesures d'application particulières concernant les immeubles récents

4. Cas particulier - Création des catégories intermédiaires

B. Dépendances bâties isolées et constructions assimilées

C. Modalités de la classification

II. Choix des locaux de référence

1

En vue de l'évaluation, les locaux affectés à l'habitation, d'une part, et ceux à usage professionnel, d'autre part, font l'objet d'une classification.

10

La classification communale consiste à rechercher et à définir, par nature de construction (maisons individuelles, immeubles collectifs, dépendances bâties isolées), les diverses catégories de locaux d'habitation ou à usage professionnel ordinaires existant dans la commune ([code général des impôts \(CGI\), ann. III, art. 324 G, I](#)).

Pour cette classification, sont assimilés aux dépendances bâties isolées, les dépendances bâties et les éléments bâtis formant dépendances qui doivent faire l'objet d'une évaluation distincte en raison de leur nature particulière, notamment les éléments de pur agrément ainsi que, dans les immeubles collectifs, les garages et les emplacements individuels aménagés pour le stationnement des véhicules automobiles ([CGI, ann. III, art. 324 G, II](#)).

20

Les huit catégories qui doivent être retenues pour la classification communale sont définies au plan national par l'[article 324 H de l'annexe III au CGI](#).

Des locaux de référence choisis au plan communal illustrent chacune des catégories retenues.

30

Les développements ci-après examinent successivement :

- les modalités de la classification communale ;
- le choix des locaux de référence.

I. Modalités de la classification communale

40

Cette opération est effectuée en faisant une distinction entre :

- d'une part, les biens constituant des locaux proprement dits (maisons individuelles, appartements, pièces indépendantes, etc.) ;
- d'autre part, les dépendances bâties isolées et constructions assimilées (cf. [§ 10](#)).

A. Locaux proprement dits

50

Le I de l'[article 324 H de l'annexe III au CGI](#) dispose que pour les maisons individuelles et les locaux situés dans un immeuble collectif, la classification communale est établie à partir d'une nomenclature-type comportant huit catégories, en adaptant aux normes locales de construction les critères généraux définis au plan national.

60

Ces critères généraux sont mentionnés dans le tableau figurant à l'[article 324 H de l'annexe III au CGI](#) :

70

La classification communale consiste à rechercher quelles sont, parmi ces huit catégories, celles qui existent dans la commune, étant observé que toutes ces catégories ne sont pas nécessairement représentées dans toutes les communes.

Remarque : quel que soit le nombre de catégories représentées dans la commune, il convient de conserver à chacune d'elles, en vue de permettre les rapprochements qu'impliquent les mesures d'homogénéité ultérieures, le numéro d'ordre assigné à la catégorie correspondante dans la nomenclature-type. La classification de la plupart des communes présentera, par suite, une solution de continuité.

Pour mener à bien cette recherche, les critères physiques énoncés à l'échelle nationale (cf. tableau, [CGI, ann. III, art. 324 H](#)) pour chaque catégorie de locaux doivent, au préalable, être adaptés en tant que de besoin à la situation locale.

1. Caractéristiques physiques des catégories de la nomenclature générale

80

La classification communale des locaux d'habitation prend en considération divers critères, tels que le caractère architectural, la qualité de la construction, la distribution du local, sa conception générale, la présence ou l'absence de pièces de réception, l'équipement du local et l'impression d'ensemble de l'habitation. En pratique, la modification du caractère architectural n'entraîne généralement pas le changement de catégorie d'un immeuble. En revanche, les travaux de rénovation d'un immeuble ancien, comportant ou non une modification du caractère architectural provoquent, le plus souvent, son reclassement et son imposition dans une catégorie supérieure.

Il convient de souligner qu'un seul de ces critères est insuffisant pour caractériser une catégorie donnée. C'est l'ensemble des critères retenus pour une même catégorie qui permet d'apprécier la catégorie à laquelle appartient le local à classer.

Les principaux critères de différenciation des huit catégories de la nomenclature générale appellent les observations suivantes :

a. Caractère architectural de l'immeuble

90

Ce caractère se dégage de l'effet général que la construction prise dans son ensemble (façade, balcons, fenêtres, toiture, entrée, escaliers, etc.) produit à première vue : apparence recherchée ou banale, impression de luxe ou de simplicité, etc. L'intérêt de ce caractère tient surtout au fait qu'il permet de repérer immédiatement les immeubles des catégories supérieures.

b. Qualité de la construction

100

Elle est principalement fonction de la nature et de la qualité des matériaux utilisés et se traduit par la solidité et le fini de la construction.

C'est en général le critère essentiel de la différenciation des catégories d'immeubles, car l'habitabilité d'un local (isolation thermique et phonique) dépend avant tout de la qualité et de la technique d'assemblage des matériaux utilisés. Toutefois, pour son appréciation, il doit être fait abstraction de l'état d'entretien de la construction, ces éléments étant pris en considération pour la détermination de la surface pondérée.

Ce principe comporte une exception : les locaux ne présentant plus, en raison de leur extrême vétusté ou de leur état de délabrement, les conditions élémentaires d'habitabilité (taudis) doivent être rangés dans la 8e catégorie, comme les locaux construits avec des matériaux de très mauvaise qualité et d'apparence misérable.

c. Distribution du local

110

Ce critère vise à la fois la conception générale qui a présidé à la distribution intérieure du local, la dimension des pièces et des dégagements et, plus spécialement, la présence ou l'absence de pièces de réception et d'annexes d'hygiène ainsi que, éventuellement, le nombre et l'importance desdites annexes.

d. Équipement

120

Les éléments d'équipement sont pris en compte pour le calcul de la surface pondérée par le biais des équivalences superficielles qui servent essentiellement à nuancer la valeur locative des locaux à l'intérieur d'une même catégorie.

Cependant, leur nature et leur nombre n'en constituent pas moins, à titre accessoire, un critère non négligeable pour le classement des locaux, remarque faite qu'un certain rapport existe, à cet égard, entre la catégorie et l'importance des équipements : en particulier, la présence de certains équipements dans les locaux anciens (chauffage central, ascenseur, tapis d'escalier, etc.) est un indice caractéristique des catégories supérieures.

2. Adaptation des critères généraux à la situation communale

130

La classification visée au I l'article [324 H de l'annexe III au CGI](#) (cf. [I-A § 60](#)) concerne plus spécialement les immeubles situés dans l'agglomération parisienne et les grandes villes. Dans chaque région d'habitat, il doit être adapté aux circonstances locales et tenir compte, à cet effet, notamment des caractéristiques traditionnelles de l'habitat et des modes particuliers de construction.

L'adaptation des critères généraux - voire régionaux - doit être réalisée sur le plan communal. Les caractéristiques de chaque catégorie communale de locaux sont, en définitive, fixées compte tenu des caractéristiques-types nationales ou régionales et des particularités propres aux immeubles de la commune.

140

L'attention est appelée d'une manière toute particulière sur le fait que l'une ou l'autre des adaptations considérées ne sauraient avoir pour effet de modifier les critères de base du tableau précité. Leur objet consiste seulement à apporter, aux critères généraux dudit tableau, diverses précisions tirées des caractéristiques de l'habitat local (notamment le type d'habitat, le matériau utilisé pour la construction, la conception d'ensemble, etc.) : il exclut, par conséquent, toute possibilité de modifier les normes techniques réglementaires de chaque catégorie d'immeuble, à peine d'entraîner des distorsions injustifiées de commune à commune.

Dans les caractéristiques locales de la classification, on ne saurait par exemple faire intervenir l'état d'entretien ou exiger pour le classement en 5e catégorie la présence obligatoire d'une salle de bains ou de douches, alors que, selon les critères généraux, l'existence d'un cabinet de toilette avec eau courante suffit pour le classement dans cette catégorie.

Il n'en demeure pas moins que, pour le classement individuel des locaux, lequel résulte d'une appréciation globale, le jeu de la compensation entre les différents critères à considérer pourra conduire à modifier dans une certaine mesure l'importance attribuée en principe aux différents critères de la classification communale. Tel sera le cas par exemple d'un local ancien comportant un cabinet de toilette avec eau courante dont les autres caractéristiques entraînent, toutes compensations faites, le classement en 6e catégorie. Mais il ne s'agira alors que de cas d'espèce.

3. Mesures d'application particulières concernant les immeubles récents

150

De nombreux immeubles de construction récente se rattachent au secteur HLM ou assimilé (logements économiques et familiaux). En raison de la normalisation de ces constructions, il a été possible de procéder à leur classement théorique, sur le plan national, en accord avec le ministère de l'Égalité des territoires et du logement (ex ministère chargé de l'Équipement et du Logement).

Tableau de classement des HLM et logécos

Date de l'arrêté fixant les normes techniques et fonctionnelles des locaux	Catégorie correspondante
19 décembre 1947*	5
04 avril 1951*	5
15 septembre 1952	6
30 décembre 1953* :	
- locaux d'une superficie n'excédant pas 23, 34, 45, 53, 65 m ² correspondant respectivement aux logements de type I, II, III, IV et V	6
- autres locaux	5

11 mars 1954* (logécos)	5,5
25 juillet 1954 (logements de première nécessité)	7
23 novembre 1955	
- A	6
- B	5
22 mars 1958 :	
HLM A	6
HLM A bis	5,5
HLM B	5
22 mars 1958* (logécos)	5,5
14 avril 1960* (logécos)	5
24 mai 1961 – 13 octobre 1963 :	
- logements à destination spéciale	6
- HLM standard	5
- HLM à loyer normal	4,5
27 décembre 1963* :	5
22 mars 1966 :	
- logements à destination spéciale	6
- HLM standard	5
- HLM à loyer normal	4,5
29 mai 1968 :	
- logements à loyer réduit	6
- immeubles à loyer moyen	4,7
13 septembre 1968 :	
- immeubles à loyer moyen	4,7
- HLM n'ayant pas l'objet d'un arrêté : logements économiques normalisés (LEN « opération million » réalisée en 1954-1955)	6,5

20 mars 1970* :	
- HLM : accession à la propriété, régime 1970	4,5
15 novembre 1970 modifié par l'arrêté du 16 juillet 1971 :	
- logements à destination spéciale	6
- immeubles à loyer réduit	6
- HLM ordinaires	5
- ILM (immeubles à loyer moyen)	4,5
- ILN (immeubles à loyer normal)	4
30 décembre 1971* :	
- HLM : accession à la propriété régime 1966.	4,5
- HLM: accession à la propriété régime 1970.	4,5
22 décembre 1972* :	
- logements primés : accession à la propriété.	4
- logements locatifs avec primes (ILM 72).	4
16 juin 1972 :	
- logements à destination spéciale.	6
- logement à loyer réduit.	6
- HLM ordinaires.	5
- ILM (immeubles à loyer moyen).	4,5
- ILN (immeubles à loyer normal).	4
25 octobre 1972 – 23 janvier 1973 :	
- foyers pour jeunes travailleurs ou personnes âgées.	6
5 février 1975* :	
- HLM : accession à la propriété (se substitue au régime du 20 mars 1970).	4,5
Tous ces arrêtés concernent des logements destinés à la location : ceux d'entre eux qui s'appliquent également aux constructions édifiées dans le cadre de l'accession à la propriété individuelle sont signalés par une astérisque (*).	

Ce classement n'a qu'une valeur indicative. Toutefois ces données et les caractéristiques physiques de ces locaux ont pu inspirer tant l'élaboration de la classification que l'adaptation des critères généraux aux circonstances locales.

4. Cas particulier - Création des catégories intermédiaires

160

Le III de l'[article 324 H de l'annexe III au CGI](#) prévoit qu'il peut être procédé à la création de catégories intermédiaires combinant, dans des proportions simples, deux catégories-types.

Cette possibilité doit notamment être utilisée lorsque, dans la commune, les caractéristiques générales d'un nombre important de locaux répondent pour partie aux critères de deux catégories consécutives.

En raison de leurs caractéristiques hybrides (matériaux de construction légers, confort moderne), certains locaux récents doivent normalement être rangés dans une catégorie intermédiaire.

B. Dépendances bâties isolées et constructions assimilées

170

Conformément aux dispositions du II de l'[article 324 H de l'annexe III au CGI](#), la classification communale des dépendances bâties isolées et des divers éléments visés au II de l'[article 324 G l'annexe III au CGI](#) est établie à partir d'une nomenclature-type spéciale comportant quatre catégories, en adaptant aux normes locales de construction les critères généraux mentionnés dans le tableau figurant à l'[article 324 H de l'annexe III au CGI](#).

180

Les dépendances bâties isolées ainsi que les éléments qui y sont assimilés ne nécessitent pas, en général, une finition aussi complète que celle des locaux d'habitation. C'est pourquoi la nomenclature-type particulière à ce groupe de biens ne prévoit que quatre catégories, qui peuvent ne pas être toutes représentées dans une même commune et qui se différencient essentiellement par la qualité des matériaux mis en oeuvre.

Pour éviter toute confusion entre les deux groupes de locaux et faciliter ultérieurement l'harmonisation des tarifs, les catégories de ce groupe sont désignées par les lettres A à D (cf. tableau de classification, [CGI, ann. III, art. 324 H](#)).

190

Toutefois, eu égard à leurs caractéristiques, les emplacements individuels aménagés dans les immeubles collectifs pour le stationnement des véhicules automobiles sont rangés en principe dans la dernière catégorie.

200

La classification communale est conduite dans les mêmes conditions que pour la généralité des locaux (cf. [I § 40](#)) en adaptant à la situation locale les caractéristiques générales définies dans la

nomenclature-type. Des catégories intermédiaires peuvent également être créées, notamment pour le classement des éléments d'une nature particulière, tels que les piscines et terrains de jeux ([CGI, ann. III, art. 324 H, III](#)).

Comme dans le cas susvisé, la classification ne tient pas compte de l'état d'entretien des constructions (cf. [I-A-1-b § 100](#)).

Bien entendu, sont exclus de ce groupe de biens les bâtiments à usage agricole.

C. Modalités de la classification

210

La classification communale des maisons individuelles et des locaux situés dans un immeuble collectif est établie en fonction des caractéristiques générales de leur partie principale ([CGI, ann. III, art. 324, I](#)).

Lorsqu'ils sont situés sur la même propriété que la partie principale dont ils constituent l'accessoire, les dépendances bâties et les éléments bâtis formant dépendances autres que ceux visés au II de l'[article 324 G de l'annexe III au CGI](#) (dépendances bâties isolées relevant de la nomenclature spéciale, cf. [I-B § 170](#)) sont rangés dans la catégorie à laquelle appartient la partie principale.

Les biens à usage commun sont rangés dans la catégorie à laquelle appartient la majorité des parties principales des locaux qu'ils desservent à condition, comme dans le cas précédent, qu'ils ne relèvent pas, pour leur évaluation, des dispositions de la nomenclature spéciale.

II. Choix des locaux de référence

220

En vertu des dispositions de l'[article 324 J de l'annexe III au CGI](#), la classification communale est illustrée par un certain nombre de locaux de référence représentatifs des diverses catégories de locaux prévues par ladite classification et correspondant à chacune des natures de construction susceptibles d'être rencontrées dans la commune.

230

Ces locaux de référence servent de termes de comparaison. A cet effet, ils doivent réunir aussi exactement et complètement que possible l'ensemble des caractéristiques physiques propres à leur catégorie. En outre, leur choix doit être suffisamment diversifié pour que tous les types d'habitat soient représentés dans chaque catégorie :

- constructions anciennes et modernes ;
- maisons individuelles et appartements, etc.

240

L'examen des déclarations concernant les HLM permet d'obtenir des renseignements précis et pratiques (matériaux composant le gros-oeuvre, superficie moyenne des pièces principales, importance des dégagements et des éléments de confort, etc.), particulièrement précieux pour le classement des immeubles récents et notamment des logécos construits en dehors du secteur HLM. Le choix des locaux de référence parmi les locaux HLM de construction récente présente donc un intérêt certain, lorsque leurs caractéristiques correspondent à celles arrêtées dans la classification communale pour la catégorie.

250

Dans chaque cas, il importe de choisir des locaux dont la composition correspond aux diverses situations constatées dans la commune : logements comportant un nombre de pièces courant, extrêmement réduit (studios, par exemple) ou, au contraire, important. Mais, il convient d'éviter dans toute la mesure du possible de choisir des locaux de référence parmi les locaux mixtes.

260

Par ailleurs, la nécessité d'établir un tarif d'évaluation distinct selon l'affectation conduit, si le cours normal des loyers le justifie, à choisir pour chaque catégorie des termes de comparaison propres, d'une part, aux locaux d'habitation, d'autre part, aux locaux à usage professionnel.

En outre, le choix des termes de référence doit porter sur les locaux comprenant des dépendances bâties et non bâties d'importance moyenne par rapport à la généralité des autres locaux de même nature dans la catégorie.

Des types sont également choisis pour les constructions isolées à usage de dépendances, les garages des immeubles collectifs et les éléments de pur agrément. Mais aucune distinction n'est opérée pour ces biens en fonction de l'affectation.

Peu importe enfin que les locaux de référence soient loués dans des conditions anormales ou occupés par leur propriétaire, puisque seules leurs caractéristiques physiques sont utilisées pour les comparaisons.

La liste des locaux de référence est inscrite au procès-verbal des opérations de la révision.