

# **NOTICE DU FICHIER DES LOCAUX PROFESSIONNELS**

- ✓ **Contexte**
- ✓ **Présentation du fichier**
- ✓ **Caractéristiques du fichier**
- ✓ **Contenu du fichier**
- ✓ **Règles d'usage du fichier**

## Contexte

La révision des valeurs locatives des locaux professionnels entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2017 a instauré un nouveau système d'évaluation des locaux professionnels dont la valeur locative est désormais calculée à partir de :

- paramètres individuels qui tiennent compte des caractéristiques du local déclarées par le propriétaire :

- la surface réelle répartie entre surfaces principale, secondaires couverte et non couverte et de stationnement ;

- la catégorie d'appartenance du local (magasin, bureau, hôtel...) parmi les 39 catégories existantes.

- paramètres collectifs qui prennent en compte :

- le secteur locatif dans lequel le local est situé ;

- le tarif de la catégorie d'appartenance du local au sein de ce secteur locatif ;

- et le cas échéant, sa localisation particulière (toujours au sein de ce secteur locatif) qui peut justifier une modulation du tarif par application d'un coefficient de localisation.

Ces paramètres collectifs sont mis à jour dans les conditions prévues à l'[article 1518 ter](#) du code général des impôts.

### **IMPORTANT**

**Contrairement au système d'évaluation précédent (système 70), l'actuel système d'évaluation ne prévoit pas de consultation des commissions locales (CCID - commission communale des impôts directs et CIID - commission intercommunale des impôts directs) sur les modifications d'évaluation des locaux professionnels. Ainsi, les commissions locales n'ont plus l'obligation de se réunir pour donner leur avis sur la liste des locaux professionnels relevant de leur compétence géographique.**

**Cependant, afin d'assurer l'information des collectivités locales, la DGFIP met à leur disposition, pour information uniquement, directement sur le Portail Internet de la Gestion Publique (PIGP), un fichier contenant des données relatives à l'identification et l'évaluation des locaux professionnels révisés situés sur leur territoire géographique.**

## **Présentation du fichier**

Le fichier des locaux professionnels recense, pour les locaux professionnels révisés situés sur le territoire géographique de la collectivité locale (commune ou établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité professionnelle unique), les informations relatives :

- à la situation géographique et parcellaire du local ;
- à la dénomination du propriétaire ;
- aux données utiles à l'évaluation (catégorie du local, surfaces réelles du local ...) ;
- à l'évaluation proprement dite, avec la valeur locative révisée brute ;
- à la dernière nature de changement connu de l'administration.

Le fichier sera transmis chaque année aux collectivités locales sur le portail internet de la gestion publique (PIGP).

### **Spécificités du fichier**

Tous les locaux professionnels révisés situés sur le territoire géographique de la collectivité sont restitués.

L'utilisation d'un filtre sur la colonne 37 (date de réalisation du changement) permet d'identifier les locaux professionnels dont l'évaluation a été modifiée.

### **Remarques**

Les EPCI dont le territoire géographique s'étend sur deux départements recevront deux fichiers distincts contenant les communes situées dans chaque département.

Le territoire géographique des EPCI (communes composantes) est celui connu au second trimestre N-1. Les modifications de périmètre intervenues au 1<sup>er</sup> janvier de l'année en cours ne sont pas prises en compte. Dans ces situations, les fichiers pourront être incomplets. Il convient alors de se rapprocher de la direction régionale ou départementale des finances publiques pour obtenir le complément du fichier des locaux professionnels révisés.

## ***Caractéristiques du fichier***

### **Téléchargement du fichier**

Le fichier téléchargé est compressé au format zip. La décompression du fichier s'effectue avec les logiciels habituels (7-zip, winrar, winzap). Une fois décompressé, le fichier porte le même nom, à l'exception du suffixe d'extension.

### **Format du fichier**

Le fichier téléchargé est de type texte, au format csv. Cela signifie qu'un séparateur (« ; ») permet de délimiter chaque champ présent dans le fichier.

### **Ouverture du fichier**

Le fichier s'ouvre avec un logiciel de type tableur du type Libre Office Calc ou Excel. A l'ouverture, une fenêtre intitulée « Import de texte - nom du fichier » (cf. copie d'écran ci-dessous d'une ouverture du fichier avec le logiciel Libre Office) permet de spécifier les options d'ouverture du fichier.

**IMPORTANT** : afin d'assurer une ouverture correcte du fichier, les options d'ouverture du fichier entourées en rouge ci-dessous doivent être sélectionnées (si elles ne le sont pas déjà par défaut).

## Contenu du fichier

Le fichier est composé de 38 colonnes dont les contenus sont décrits ci-dessous.

Colonne	Titre	Contenu	Type de caractères (N : numérique, A : alphabétique, N/ A : numérique et alphabétique)
1	Département	Numéro de département	N
2	Code de la commune	Numéro Insee de la commune de situation du local	N
3	Libellé de la commune	Nom de la commune	A
4	Code préfixe	Dans le cas de communes fusionnées, indication du numéro Insee de l'ancienne commune	N
5	Section	Identification parcellaire du lieu de situation du local	N/A
6	Numéro de parcelle		
7	Bâtiment		
8	Entrée		
9	Niveau		
10	Porte		
11	Code commune de l'invariant	Identifiant administratif du local : - le code « commune » de l'invariant est composé de 3 caractères numériques au maximum ; - le numéro invariant est composé de 7 caractères numériques au maximum ; - la clé de l'invariant est une lettre alphabétique	N
12	Numéro invariant du local		N
13	Clé de l'invariant		A
14	Code Rivoli	Identifiant de voie dans la commune	N/A
15	Numéro de voirie de situation du local	Adresse de situation du local	N
16	Indice de répétition (B, T, Q ...) de situation du local		N/A
17	Libellé de la voie de situation du local		N/A
18	Nom ou dénomination du propriétaire	Dans le cas où plusieurs personnes sont propriétaires, une seule personne est restituée : il s'agit du destinataire de l'avis d'imposition.	N/A
19	Numéro Siren du propriétaire	Indication du numéro Siren pour les seules personnes morales propriétaires	N
20	Numéro de personne Majic	Identifiant de la personne	N/A

Colonne	Titre	Contenu	Type de caractères (N : numérique, A : alphabétique, N/ A : numérique et alphabétique)
21	Catégorie du local	39 catégories existantes (cf. annexe 1 de la notice, placée en fin du document).	N/A
22	Numéro de secteur d'évaluation	Numéro du secteur d'évaluation de situation du local	N
23	Coefficient départemental d'évolution des loyers amalgamé	<p><b>* Pour les locaux classés dans la catégorie EXC1 :</b></p> <p>Le coefficient départemental d'évolution des loyers amalgamé (CDEL) est déterminé en fonction de l'année de création du local (cf. colonne 32) :</p> <p>- <u>pour un nouveau local au 01/01/2020, il est égal au coefficient départemental déterminé dans le cadre de la mise à jour annuelle des tarifs pour l'année en cours (2020) ;</u></p> <p>- <u>pour un local déjà existant au 01/01/2020, il est égal au produit du coefficient départemental (CD) de l'année déterminé dans le cadre de la mise à jour annuelle des tarifs pour l'année en cours (2020), du CD 2019 et du coefficient égal à 1,012 en 2018.</u></p> <p>Le CDEL amalgamé est déterminé avec 6 chiffres après la virgule.</p> <p><b>* Pour les autres locaux (hors EXC1) :</b></p> <p>Le CDEL amalgamé n'existe pas pour les autres locaux hors EXC1. Par convention, sa valeur est fixée à 0.</p>	N
24	Coefficient de localisation	<p>Il s'agit du coefficient de situation appliqué à la parcelle d'assise du local. Il peut prendre l'une des 9 valeurs suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 0,7 ;</li> <li>- 0,8 ;</li> <li>- 0,85 ;</li> <li>- 0,9 ;</li> <li>- 1 ;</li> <li>- 1,1 ;</li> <li>- 1,15 ;</li> <li>- 1,2 ;</li> <li>- 1,3.</li> </ul> <p>Le coefficient de localisation figurant dans le fichier est indiqué <u>sans la virgule.</u></p>	N

Colonne	Titre	Contenu	Type de caractères (N : numérique, A : alphabétique, N/ A : numérique et alphabétique)
		<p>Par exemple, le coefficient 85 correspond au coefficient de 0,85, celui de 90 pour 0,9 et celui de 110 pour 1,1.</p> <p>À noter que les locaux classés dans la catégorie EXC1 (colonne 21) ne peuvent pas avoir de coefficient de localisation ; la valeur « 0 » est donc indiquée pour ces locaux.</p>	
25	Surface P1	Surface des parties principales du local	N
26	Surface P2	Surface des parties secondaires couvertes du local	N
27	Surface P3	Surface des parties secondaires non couvertes du local	N
28	Surface Pk1	Surface des espaces de stationnement couverts	N
29	Surface Pk2	Surface des espaces de stationnement non couverts	N
30	Surface réelle totale	Somme des surfaces P1, P2, P3, Pk1 et Pk2	N
31	Surface pondérée totale	<p>Surface pondérée calculée en utilisant les coefficients de pondération suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 pour la partie principale (P1) ;</li> <li>- 0,5 pour la partie secondaire couverte (P2) ;</li> <li>- 0,2 pour la partie secondaire non couverte (P3) ;</li> <li>- 0,5 pour la partie réservée aux espaces de stationnement couverts (Pk1) ;</li> <li>- 0,2 pour la partie réservée aux espaces de stationnement non couverts (Pk2).</li> </ul> <p>Pour les locaux classés dans la catégorie DEP3 (parcs de stationnement à ciel ouvert), la surface Pk2 est pondérée à 1.</p> <p>Pour les locaux classés dans la catégorie DEP4 (parcs de stationnements couverts), la surface Pk1 est pondérée à 1.</p>	N
32	Année de référence du local (pour locaux EXC1)	<p>Date indiquée en fonction de l'année d'achèvement du local :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les locaux existant au 01/01/2017, la date de référence est le 01/01/2013 ;</li> </ul>	N

Colonne	Titre	Contenu	Type de caractères (N : numérique, A : alphabétique, N/ A : numérique et alphabétique)
		- pour les locaux achevés postérieurement au 01/01/2017, la date de référence est le 1 <sup>er</sup> janvier de l'année de création du local.	
33	Valeur vénale du local (pour locaux EXC1)	Valeur vénale du local constatée ou estimée à la date de référence	N
34	Abattement service public (pour locaux EXC1)	Abattement en cas d'affectation totale ou partielle de la propriété à un service public ou d'utilité générale	A
35	Taux de réduction	Un seul taux existant pour l'abattement service public (colonne 34) : 50 %	N
36	Valeur locative révisée brute de l'année	<p><b>Pour les locaux classés dans les catégories hors la catégorie EXC1</b>, la valeur locative révisée brute est égale au produit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- du tarif de la catégorie du local (colonne 21) dans le secteur d'évaluation (colonne 22) ;</li> <li>- par la surface pondérée totale (colonne 31) ;</li> <li>- et le coefficient de localisation (colonne 24).</li> </ul> <p><b>Pour les locaux classés dans la catégorie EXC1</b>, la valeur locative révisée brute est égale au produit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de la valeur vénale (colonne 33) ;</li> <li>- par un taux de 8 %</li> <li>- par la valeur du CDEL figurant en colonne 23.</li> </ul> <p>Un abattement de 50 % peut être appliqué à la valeur locative révisée brute si le local est <b>affecté totalement ou partiellement</b> à un service public ou d'utilité générale (colonne 34).</p>	N
37	Date de réalisation du changement	Date de réalisation du dernier changement connu de l'administration fiscale.	N

Colonne	Titre	Contenu	Type de caractères (N : numérique, A : alphabétique, N/ A : numérique et alphabétique)
		<p><b>IMPORTANT</b> : une date entre le 23062017 et le 25062017 est indiquée par défaut dans cette zone. Une autre date est indiquée si un changement <b>d'évaluation</b> est intervenu <b>sur le local</b>.</p> <p>La date indiquée offre la possibilité d'effectuer un tri pour identifier rapidement les locaux professionnels dont l'évaluation a été modifiée.</p>	
38	Nature du changement	<p>Signification des natures de changement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- CN : construction neuve ;</li> <li>- AC : addition de construction ;</li> <li>- CA : changement d'affectation ;</li> <li>- CC : changement de consistance ;</li> <li>- CU : changement d'utilisation ;</li> <li>- ME : modification des critères d'évaluation ;</li> <li>- CI : changement de l'identification ;</li> <li>- RL : réunion de locaux ;</li> <li>- DL : division de locaux ;</li> <li>- DT : démolition totale ;</li> <li>- DP : démolition partielle ;</li> <li>- CX : modification suite à contentieux.</li> </ul>	A

**Remarque :**

Le tarif de la catégorie dans le secteur n'est pas restitué dans les données du fichier. Il est disponible en consultant la grille tarifaire publiée au recueil des actes administratif (RAA) de la préfecture.

Cette grille est également disponible sur le site [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr) à la rubrique [Professionnel](#) > Gérer mon entreprise/association > Je suis propriétaire ou je suis occupant d'un local professionnel > Documentation utile > [Les nouveaux paramètres d'évaluation et les coefficients de neutralisation](#)

## ***Règles d'usage du fichier***

Les informations du fichier des locaux professionnels, communiquées à la collectivité dans le cadre des dispositions de l'article L135 B du Livre des procédures fiscales, sont réservées à un usage strictement interne. Elles ne peuvent être ni communiquées ni cédées.

Les informations de ce fichier sont couvertes par le secret professionnel et revêtent un caractère confidentiel en application des dispositions de la loi du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés et du règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE (RGPD). La collectivité s'engage à protéger la confidentialité des informations nominatives auxquelles elle accède, et en particulier à empêcher qu'elles ne soient communiquées à des personnes non expressément autorisées à recevoir ces informations.

La collectivité n'est habilitée ni à se servir de ces informations ni à s'en prévaloir pour se substituer à l'exercice des missions de la direction générale des finances publiques (DGFIP).

Elle s'engage à respecter, de façon absolue, les obligations suivantes et à les faire respecter par son personnel :

- ne prendre aucune copie des documents et supports d'information confiés par la DGFIP à l'exception de celles nécessaires à l'exécution de ses missions ;
- ne pas utiliser les documents et informations traités à d'autres fins que celles relevant de sa mission de service public et s'interdire notamment tout démarchage commercial, politique ou électoral ;
- prendre toutes mesures, notamment de sécurité matérielle, pour assurer la sécurité des informations et empêcher notamment qu'elles ne soient déformées, endommagées ou communiquées à des personnes non autorisées.

En cas de traitement sur le fichier transmis, la collectivité s'engage à se conformer aux dispositions en vigueur sur les traitements de données à caractère personnel avant toute mise en œuvre de ses travaux.

Lorsque la réalisation d'études ou de travaux est confiée par la collectivité à un prestataire de services, la convention signée avec le prestataire doit notamment définir les opérations autorisées à partir des données à caractère personnel auxquelles il a accès ou qui lui sont transmises ainsi que les engagements pris pour garantir leur sécurité et leur confidentialité, et souligner en particulier l'interdiction d'utiliser les données à d'autres fins que celles faisant l'objet de la convention. Le prestataire de services doit procéder à la destruction ou à la restitution de tous les fichiers contenant les informations qui lui ont été transmises dès l'achèvement de son contrat.

**Liste des 39 catégories de locaux prévues dans le cadre de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels**

**Sous-groupe : magasins et lieux de vente :**

- catégorie MAG1 : boutiques et magasins sur rue ;
- catégorie MAG2 : commerces sans accès direct sur la rue ;
- catégorie MAG3 : magasins appartenant à un ensemble commercial ;
- catégorie MAG4 : magasins de grande surface (surface principale comprise entre 400 et 2 500 m<sup>2</sup>) ;
- catégorie MAG5 : magasins de très grande surface (surface principale supérieure ou égale à 2 500 m<sup>2</sup>) ;
- catégorie MAG6 : stations-service, stations de lavage et assimilables ;
- catégorie MAG7 : marchés.

**Sous-groupe : bureaux et locaux divers assimilables :**

- catégorie BUR1 : locaux à usage de bureaux d'agencement ancien ;
- catégorie BUR2 : locaux à usage de bureaux d'agencement récent ;
- catégorie BUR3 : locaux assimilables à des bureaux mais présentant des aménagements spécifiques.

**Sous-groupe : lieux de dépôt ou de stockage et parcs de stationnement :**

- catégorie DEP1 : lieux de dépôt à ciel ouvert et terrains à usage commercial ou industriel ;
- catégorie DEP2 : lieux de dépôt couverts ;
- catégorie DEP3 : parcs de stationnement à ciel ouvert ;
- catégorie DEP4 : parcs de stationnement couverts ;
- catégorie DEP5 : installations spécifiques de stockage.

**Sous-groupe : ateliers et autres locaux assimilables :**

- catégorie ATE1 : ateliers artisanaux ;
- catégorie ATE2 : locaux utilisés pour une activité de transformation, de manutention ou de maintenance ;
- catégorie ATE3 : chenils, viviers et autres locaux assimilables.

**Sous-groupe : hôtels et locaux assimilables :**

- catégorie HOT1 : hôtels « confort » (4 étoiles et plus, ou confort identique) ;
- catégorie HOT2 : hôtels « supérieur » (2 ou 3 étoiles, ou confort identique) ;
- catégorie HOT3 : hôtels « standard » (1 étoile, ou confort identique) ;
- catégorie HOT4 : foyers d'hébergement, centres d'accueil, auberges de jeunesse ;
- catégorie HOT5 : hôtels-clubs, villages de vacances et résidences hôtelières.

**Sous-groupe : établissements de spectacles, de sports et de loisirs :**

- catégorie SPE1 : salles de spectacles et locaux assimilables ;
- catégorie SPE2 : établissements ou terrains réservés à la pratique d'un sport ou à usage de spectacles sportifs ;
- catégorie SPE3 : salles de loisirs diverses ;
- catégorie SPE4 : terrains de camping confortables (3 étoiles et plus, ou confort identique) ;
- catégorie SPE5 : terrains de camping ordinaires (1 ou 2 étoiles, ou confort identique) ;
- catégorie SPE6 : établissements de détente et de bien-être ;
- catégorie SPE7 : centres de loisirs, centres de colonies de vacances, maisons de jeunes.

**Sous-groupe : établissements d'enseignement et locaux assimilables :**

- catégorie ENS1 : écoles et institutions privées exploitées dans un but non lucratif ;
- catégorie ENS2 : établissements d'enseignement à but lucratif.

**Sous-groupe : cliniques et établissements du secteur sanitaire et social :**

- catégorie CLI1 : cliniques et établissements hospitaliers ;
- catégorie CLI2 : centres médico-sociaux, centres de soins, crèches, haltes-garderies ;
- catégorie CLI3 : maisons de repos, maisons de retraite (médicalisées ou non) ;
- catégorie CLI4 : centres de rééducation, de thalassothérapie, établissements thermaux.

**Sous-groupe : carrières et établissements industriels non évalués selon la méthode comptable :**

- catégorie IND1 : établissements industriels nécessitant un outillage important autres que les carrières et assimilés ;
- catégorie IND2 : carrières et établissements assimilables.

**Sous-groupe : établissements présentant des caractéristiques exceptionnelles :**

- catégorie EXC1 : locaux ne relevant d'aucune des catégories précédentes par leurs caractéristiques sortant de l'ordinaire.