



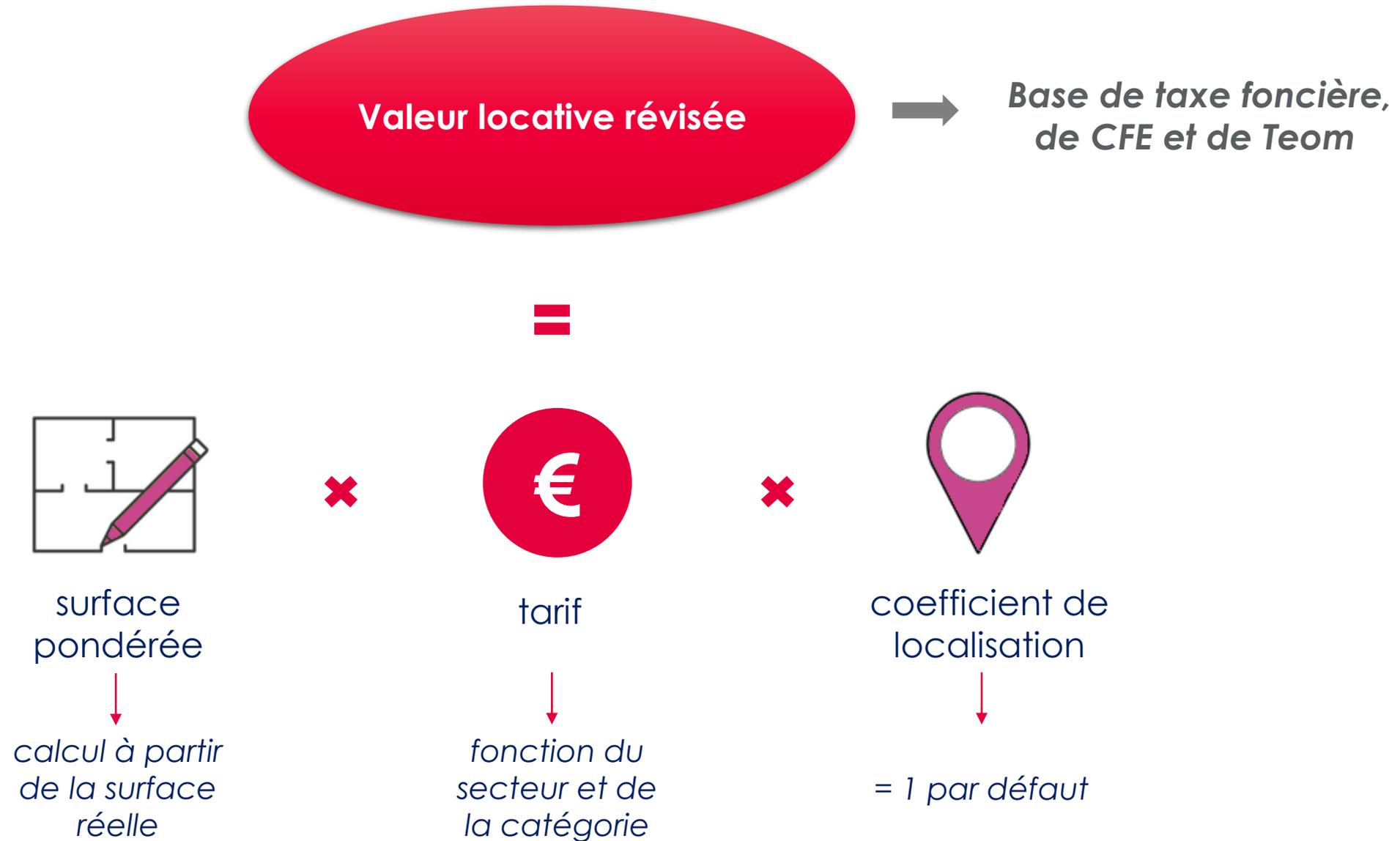
Evaluation CFE ZAE

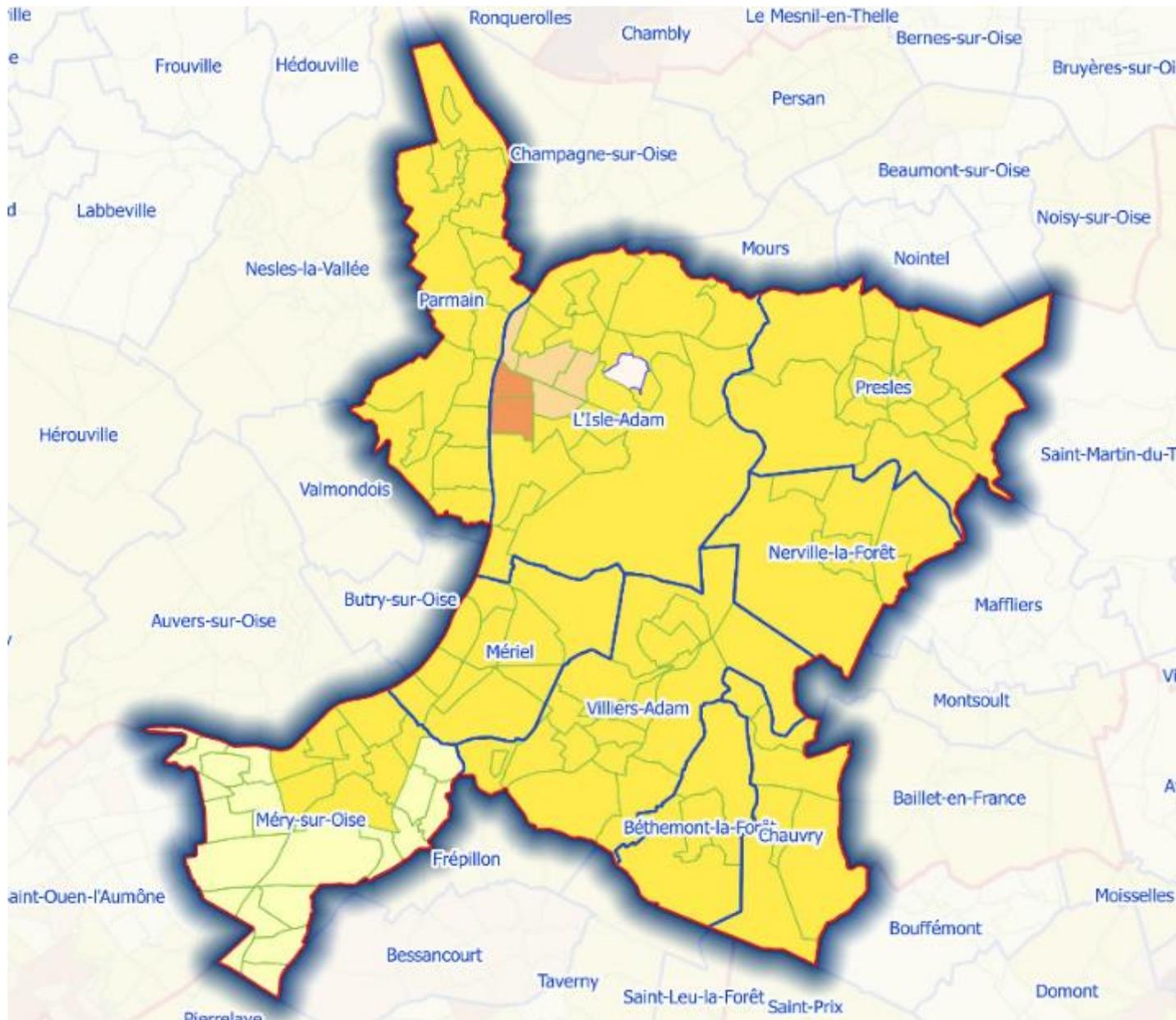
Principes de l'évaluation des bases fiscales des locaux professionnels

Application à la zone de Mériel



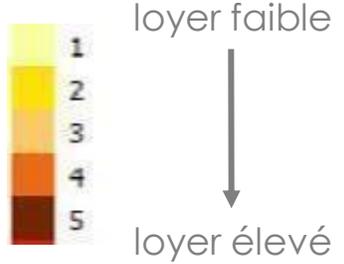
- Cette étude est basée sur des éléments factuels (sectorisation, tarifs) mais également, sur des éléments plus aléatoires en l'absence de précisions quant à la nature des activités qui vont s'installer et aux superficies en jeu
- Du fait du système déclaratif qui régit les impositions, catégorie et surfaces déclarées par le propriétaire devront être confrontées aux déclarations d'urbanisme afin d'avoir une évaluation, et donc une imposition, la plus juste possible
- Ainsi, par rapport aux évaluations contenues dans ce rapport, des ajustements seront à prévoir au fur et à mesure de la connaissance des implantations sur la zone





Sectorisation réalisée par rapport aux loyers de la catégorie MAG1 dans le département

Révision tous les 6 ans (2022) d'après les loyers collectés



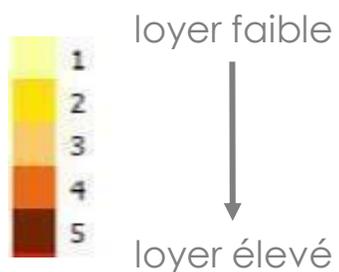
Source : impots.gouv.fr

Les locaux professionnels : sectorisation



La totalité de la commune de Mériel est en secteur tarifaire 2

Quel que soit le lieu où se situe un local économique sur la commune, sa valeur locative (base de taxation pour la TF et la CFE) sera calculée à partir des tarifs du secteur 2



Source : impots.gouv.fr

Les locaux professionnels : grille tarifaire du Val d'Oise

Catégories	Tarifs 2021 (€/m²)				
	secteur 1	secteur 2	secteur 3	secteur 4	secteur 5
ATE1	91,9	95,7	118,9	118,7	154,3
ATE2	84,3	89,4	98,6	110,1	109,8
ATE3	43,8	43,8	47,4	47,4	61,7
BUR1	162,0	191,4	205,9	205,1	229,3
BUR2	177,6	177,6	196,3	197,1	218,5
BUR3	172,4	225,2	226,8	226,6	263,7
CLI1	152,5	204,4	203,2	203,2	293,7
CLI2	146,9	147,2	201,5	199,7	287,7
CLI3	198,2	210,2	255,3	257,3	252,8
CLI4	148,3	182,9	182,1	182,1	256,9
DEP1	45,8	45,7	51,9	53,0	73,9
DEP2	84,1	85,9	92,7	119,8	133,9
DEP3	31,7	44,0	43,6	44,0	44,0
DEP4	49,6	64,1	64,2	64,2	64,2
DEP5	45,4	108,4	108,4	108,4	164,9
ENS1	54,4	74,8	103,6	103,6	103,6
ENS2	38,4	62,2	127,0	168,7	168,7
HOT1	94,4	94,4	94,4	142,9	196,1
HOT2	98,8	97,2	98,8	156,5	166,0
HOT3	99,5	101,1	100,2	155,8	155,8
HOT4	64,0	75,3	123,5	123,5	123,5
HOT5	83,8	164,5	231,5	232,6	246,7

IND1	97,6	114,0	113,7	113,2	119,8
IND2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2
MAG1	118,7	180,9	227,9	260,5	359,6
MAG2	110,3	167,4	178,0	181,6	324,2
MAG3	214,2	507,3	502,3	778,4	895,1
MAG4	94,1	119,9	138,3	138,7	265,3
MAG5	79,4	121,3	126,5	123,6	146,2
MAG6	67,2	88,6	99,5	102,1	102,1
MAG7	7,0	7,0	12,1	12,1	12,1
SPE1	62,1	114,6	114,6	114,6	122,9
SPE2	61,8	62,8	61,7	79,8	79,8
SPE3	80,0	95,6	95,5	118,0	159,6
SPE4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,7
SPE5	0,7	2,1	2,1	2,1	2,3
SPE6	110,9	110,9	110,9	219,9	251,6
SPE7	94,1	107,8	128,6	139,7	160,2

Grille actualisée chaque année d'après les loyers collectés auprès des entreprises

Source : impots.gouv.fr

Les locaux professionnels : tarifs et catégories

- **Le tarif par m²** est fonction du secteur où se trouve le local et de sa catégorie
- **La catégorie** est définie en fonction de l'activité exercée par l'entreprise dans le local
- Si l'entreprise a de multiples activités (concession auto + garage), c'est l'activité prenant le plus de surface qui définit la catégorie
- **38 catégories** définies + 1 catégorie pour locaux exceptionnels (parc de loisirs, centre des congrès, stades, ...)
- Catégorie la plus représentée = MAG1 : magasin de vente, d'une activité commerciale ou de service, disposant d'une vitrine ou d'un accès sur la rue dont la surface principale est inférieure à 400 m² (commerces, bars, restaurants, agences bancaires, immobilières, services divers, ...)
- Définition des catégories en annexes

Les locaux professionnels : surface pondérée

Partie affectation
principale
Coef. = 1

Surfaces essentielles à l'exercice de l'activité

$1 \text{ m}^2 = 1 \text{ m}^2$

Partie d'utilisation
réduite mais couverte
Coef. = 0,5

Surfaces couvertes moins importantes pour l'exercice de l'activité
Parking couverts

$1 \text{ m}^2 = 0,5 \text{ m}^2$

Partie d'utilisation
réduite non couverte
Coef. = 0,2

Surfaces non couvertes moins importantes pour l'activité
Parking non couverts

$1 \text{ m}^2 = 0,2 \text{ m}^2$

Source : impots.gouv.fr

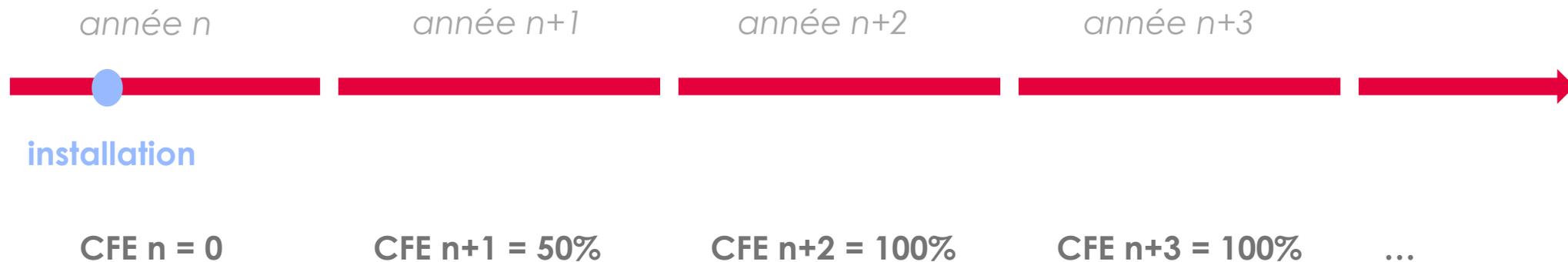
Les locaux professionnels : de la VL révisée à la base CFE

- Multiplication de la VL révisée par un **coefficient de neutralisation** pour chaque taxe (TF, CFE, TH) permettant de respecter les équilibres au niveau des impositions entre locaux économiques et locaux d'habitation
- Coefficient propre à chaque commune, figé et calculé en 2017
- Coefficient de neutralisation CFE de Mériel : 0,209058

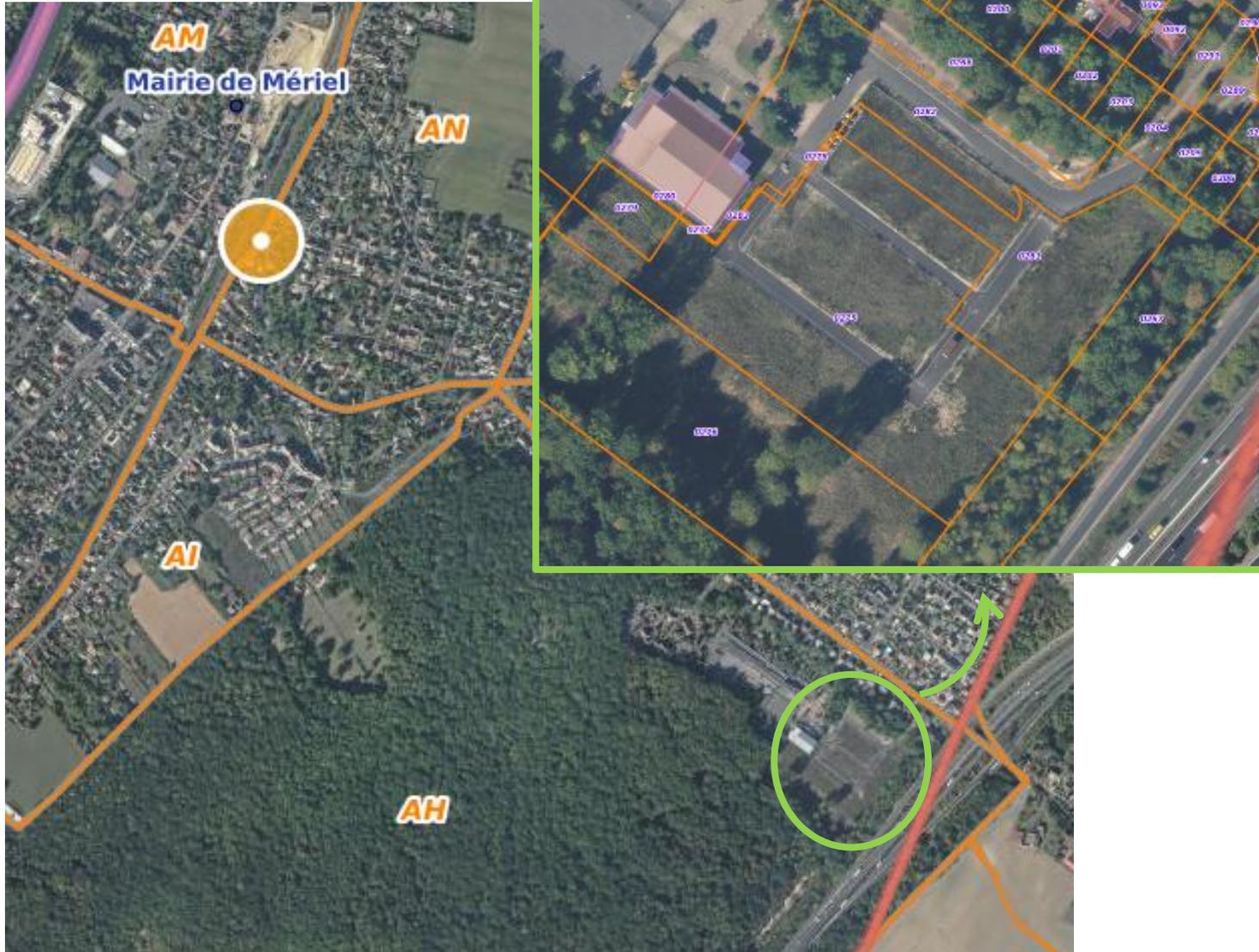
$$\text{Base CFE} = \text{Valeur locative révisée} \times \text{Coefficient de neutralisation}$$

Les locaux professionnels : la CFE

- Un établissement **nouvellement implanté sur le territoire** ne paie pas de CFE la première année de l'installation
- La deuxième année, la CFE est réduite de 50%
- La CFE est pleine à partir de la troisième année
- Cette règle n'est pas applicable si l'établissement était déjà présent sur le territoire. Sa CFE sera pleine. Dans ce cas, la CFE en n sera celle de l'ancienne adresse et la CFE en $n+1$ sera celle de la nouvelle adresse



Implantation de la zone d'activités économiques de Mériel



- Zone économique implantée sur les parcelles AH267, AH275, AH276, AH279 et AH 281
- Surface totale de 23 083 m²
- 11 lots destinés à une affectation artisanale et commerciale
- Actuellement 1 permis délivré pour une activité artisanale
- Prévision d'implantation de cellules commerciales : restauration, hôtellerie, traiteur

Implantation de la zone d'activités économiques de Mériel

Permis délivré sur lots 9 et 10
Superficie du terrain : 5 772 m²
Superficie du bâti : 1 317 m²
Activité prévue : artisanale

Caractéristiques :

Catégorie : ATE 2

Tarif : 89,4 euros / m²

Surface (hypothèses):

activité principale = 80% du bâti

surface secondaire = 20% du bâti

surface non couverte = 1 000 m²

parking non couvert = 300 m²

surface pondérée = 1 444 m²

Évaluation :

VL révisée = 1 444 * 89,4 * 1 = 129 138

Base CFE = 129 138 * 0,209058 = 26 997 euros

Cotisation CFE = 26 997 * 24,51%
= 6 616 euros



Etude d'impact

Exemples d'implantations possibles
basés sur des moyennes statistiques de surface



Implantation sur la zone d'activités économiques de Mériel

Activité artisanale de fabrication

Évaluation :

$$VL \text{ révisée} = 610 * 95,7 * 1 = 58\,377$$

$$\text{Base CFE} = 58\,377 * 0,209058 = 12\,204 \text{ euros}$$

$$\begin{aligned} \text{Cotisation CFE} &= 12\,204 * 24,51\% \\ &= \mathbf{2\,991 \text{ euros}} \end{aligned}$$

Caractéristiques :

Catégorie : ATE 1

Tarif : 95,7 euros / m²

Surface :

activité principale = 500 m²

surface secondaire = 100 m²

surface non couverte = 200 m²

parking non couvert = 100 m²

surface pondérée = 610 m²

Implantation sur la zone d'activités économiques de Mériel

Activité d'entrepôt

Évaluation :

$$VL \text{ révisée} = 545 * 85,9 * 1 = 46\,816$$

$$\text{Base CFE} = 46\,816 * 0,209058 = 9\,787 \text{ euros}$$

$$\begin{aligned} \text{Cotisation CFE} &= 9\,787 * 24,51\% \\ &= \mathbf{2\,399 \text{ euros}} \end{aligned}$$

Caractéristiques :

Catégorie : DEP 2

Tarif : 85,9 euros / m²

Surface :

activité principale = 500 m²

surface secondaire = 50 m²

parking non couvert = 100 m²

surface pondérée = 545 m²

Implantation sur la zone d'activités économiques de Mériel

Activité d'hôtellerie
(hôtel 2 ou 3 étoiles)

Évaluation :

VL révisée = $750 * 97,2 * 1 = 72\ 900$

Base CFE = $72\ 900 * 0,209058 = 15\ 240$ euros

**Cotisation CFE = $15\ 240 * 24,51\%$
= 3 735 euros**

Caractéristiques :

Catégorie : HOT 2

Tarif : 97,2 euros / m²

Surface :

activité principale = 600 m²

surface secondaire = 100 m²

parking non couvert = 500 m²

surface pondérée = 750 m²

Implantation sur la zone d'activités économiques de Mériel

Activité restauration

Évaluation :

$$VL \text{ révisée} = 355 * 180,9 * 1 = 64\ 220$$

$$\text{Base CFE} = 64\ 220 * 0,209058 = 13\ 425 \text{ euros}$$

$$\begin{aligned} \text{Cotisation CFE} &= 13\ 425 * 24,51\% \\ &= \mathbf{3\ 290 \text{ euros}} \end{aligned}$$

Caractéristiques :

Catégorie : MAG 1

Tarif : 180,9 euros / m²

Surface :

activité principale = 200 m²

surface secondaire = 150 m²

parking non couvert = 400 m²

surface pondérée = 355 m²

Implantation sur la zone d'activités économiques de Mériel

**Activité métier de bouche
(charcutier traiteur)**

Évaluation :

VL révisée = $185 * 180,9 * 1 = 33\ 467$

Base CFE = $33\ 467 * 0,209058 = 6\ 996$ euros

**Cotisation CFE = $6\ 996 * 24,51\%$
= 1 715 euros**

Caractéristiques :

Catégorie : MAG 1

Tarif : 180,9 euros / m²

Surface :

activité principale = 70 m²

surface secondaire = 150 m²

parking non couvert = 200 m²

surface pondérée = 185 m²

Implantation sur la zone d'activités économiques de Mériel

Activité de bureaux

Évaluation :

$$VL \text{ révisée} = 565 * 177,6 * 1 = 100\ 344$$

$$\text{Base CFE} = 100\ 344 * 0,209058 = 20\ 977 \text{ euros}$$

$$\begin{aligned} \text{Cotisation CFE} &= 20\ 977 * 24,51\% \\ &= \mathbf{5\ 141 \text{ euros}} \end{aligned}$$

Caractéristiques :

Catégorie : BUR 2

Tarif : 177,6 euros / m²

Surface :

activité principale = 500 m²

surface secondaire = 50 m²

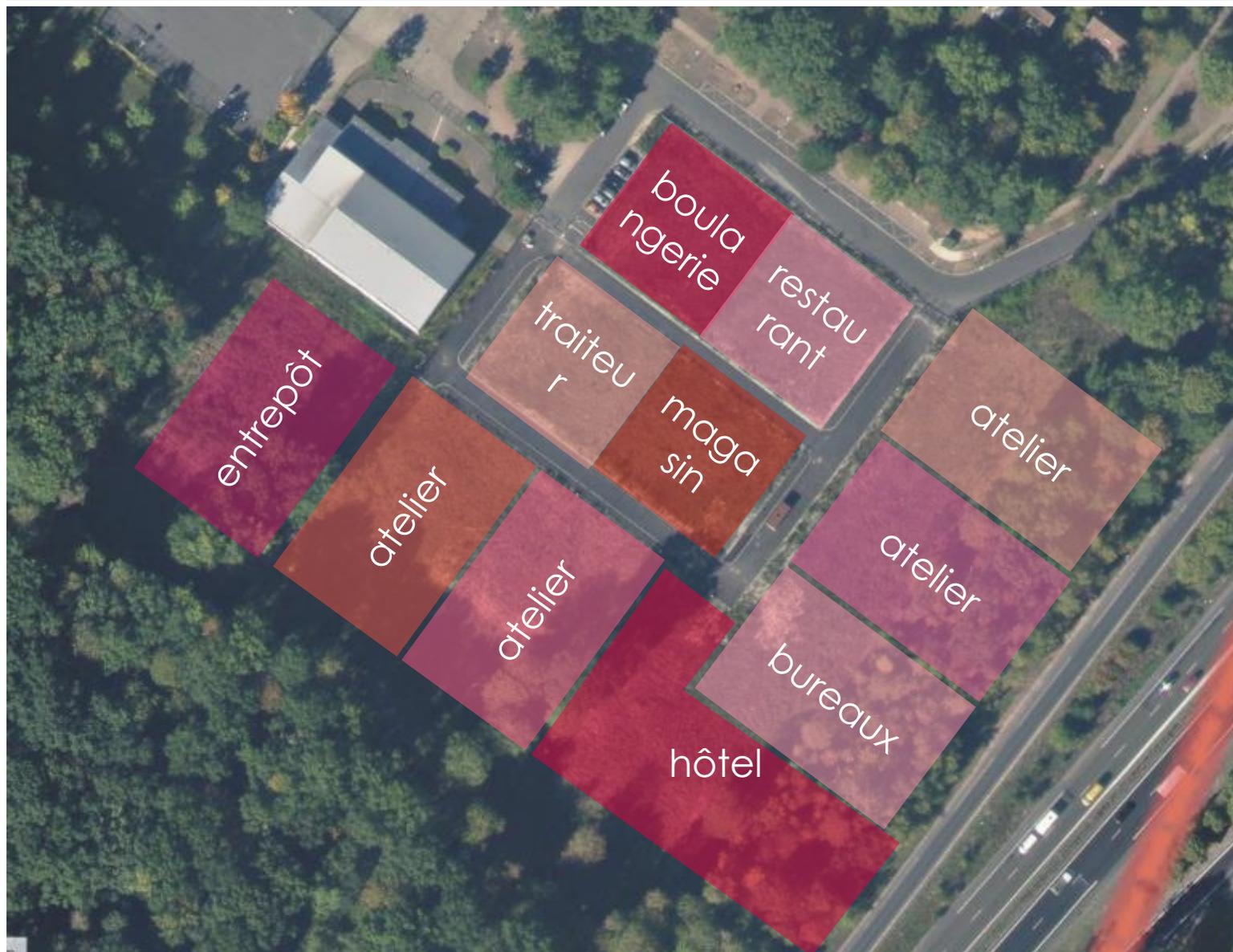
parking non couvert = 200 m²

surface pondérée = 565 m²

Exemples d'activités : pour résumer

Activité	Catégorie	Tarif / m ²	Surface principale	Surface secondaire couverte	Surface secondaire non couverte	Parking non couvert	Base CFE	Cotisation CFE pleine
Activité artisanale manutention : garage	ATE1	95,7	1 053	263	1 000	300	26 997	6 616 €
Activité artisanale fabrication : usinage	ATE2	89,4	500	100	200	100	12 204	2 991 €
Entrepôt	DEP2	85,9	500	50		100	9 787	2 399 €
Hôtellerie	HOT2	97,2	600	100		500	15 240	3 735 €
Magasin divers petit (métier de bouche)	MAG1	180,9	70	150		200	6 996	1 715 €
Magasin divers moyen (restauration)	MAG1	180,9	200	150		400	13 425	3 290 €
Magasin divers grand (magasin de vélos)	MAG1	180,9	350	150		400	19 098	4 681 €
Bureaux	BUR2	177,6	500	50		200	20 977	5 141 €

Exemples d'implantation de la zone



- Sur la base de cette configuration, la CFE de la zone serait de l'ordre de 30 000 euros en année pleine

CATÉG.	CARACTÉRISTIQUES
MAG 1	<p>Il s'agit de l'ensemble des locaux utilisables pour la vente, une activité commerciale ou de service et disposant d'une vitrine ou d'un accès sur la rue, dont la surface principale est inférieure à 400 m² (voir la définition cadre 4).</p> <p>On trouvera dans cette catégorie tous types de magasins et boutiques : commerces, bars, restaurants, primeurs, magasins de vêtements, agences bancaires, agences immobilières, services divers...</p>
MAG 2	<p>Ces locaux sont, dans leur affectation, identiques à ceux de la catégorie MAG 1 mais ils ne disposent pas d'un accès direct sur la voie publique (commerces situés en étage ou sur cour). La surface principale est inférieure à 400 m² (voir la définition cadre 4).</p>
MAG 3	<p>Ces magasins appartiennent à des ensembles de concentrations organisées et concertées d'établissements commerciaux : centre ou zone commerciale en centre ville ou en périphérie urbaine, aéroport, gare, galerie marchande... La surface principale est inférieure à 400 m² (voir la définition cadre 4).</p> <p>Ces locaux sont, dans leur affectation, identiques à ceux de la catégorie MAG 1 mais ils sont intégrés à un ensemble commercial.</p>
MAG 4	<p>La surface principale du local (voir la définition cadre 4) définit l'appartenance à cette catégorie : elle est comprise entre 400 m² et 2 499 m². On trouvera dans cette catégorie tous types de magasins de grande surface, intégrés ou non dans un ensemble commercial :</p> <ul style="list-style-type: none"> - supermarchés, - magasins dédiés exclusivement à l'alimentation, - magasins de meubles, électroménager, habillement, luminaires, décoration, jardinerie, bricolage...
MAG 5	<p>La surface principale du local (voir la définition cadre 4) définit l'appartenance à cette catégorie : elle est égale ou supérieure à 2 500 m². On trouvera dans cette catégorie tous types de magasins de très grande surface, intégrés ou non dans un ensemble commercial :</p> <ul style="list-style-type: none"> - hypermarchés, - magasins dédiés exclusivement à l'alimentation, - magasins de meubles, électroménager, habillement, luminaires, décoration, jardinerie, bricolage, - grands magasins...
MAG 6	<p>Cette catégorie doit être utilisée même si la station-service ou la station de lavage inclut une boutique ou un espace de vente.</p>
MAG 7	<p>On trouvera dans cette catégorie les marchés publics, les marchés d'intérêt national, les halles de marché, les marchés aux bestiaux...</p>

BUR 1	Locaux à usage de bureaux situés dans un immeuble de conception ancienne, sans équipements particuliers. On trouvera dans cette catégorie des locaux où s'exercent tous types d'activités de services, y compris les activités des professions libérales (relevant du secteur tertiaire ou des activités médicales et paramédicales, comme les cabinets de médecins ou dentistes).
BUR 2	Locaux à usage de bureaux, situés dans un immeuble de conception récente ou rénové de manière importante, dont l'agencement est modulable (cloisons mobiles) et comportant des équipements informatiques (câblages...). On trouvera dans cette catégorie des locaux où s'exercent tous types d'activités de services, y compris les activités des professions libérales (relevant du secteur tertiaire ou des activités médicales et paramédicales, comme les cabinets de médecins ou dentistes).
BUR 3	On trouvera dans cette catégorie les cabinets de vétérinaires, laboratoires d'analyses médicales, centres de radiologie...
DEP 1	On trouvera dans cette catégorie les : - terrains exploités commercialement comme lieux de dépôt à ciel ouvert : déchetteries, casses auto, lieux de dépôt de matériaux divers... - terrains exploités pour la publicité commerciale ou industrielle au moyen de panneaux d'affichage ou écrans spécifiques...
DEP 2	On trouvera dans cette catégorie tous les entrepôts ou hangars destinés à stocker de la marchandise. Les entrepôts de commerce de gros relèvent notamment de cette catégorie, ainsi que ceux utilisés dans le cadre de la vente par Internet ou sur catalogue.
DEP 3 DEP 4	On trouvera dans ces catégories les parcs de stationnement ne constituant pas une annexe d'un magasin ou d'un bureau. La répartition entre les 2 catégories s'effectue selon le caractère couvert ou non couvert de l'installation.
DEP 5	On trouvera dans cette catégorie les réservoirs, les silos, les cuves...

CATÉG.	CARACTÉRISTIQUES
ATE 1	On trouvera dans cette catégorie les locaux exploités par des artisans. Ce sont des locaux dans lesquels s'effectue une transformation ou une manipulation de matière ou de matériaux. L'exercice de l'activité ne nécessite pas un matériel ou un outillage important : réparation mécanique, menuiserie, ébénisterie...
ATE 2	On trouvera dans cette catégorie les locaux spécialement équipés pour exercer une activité de transformation, manutention ou maintenance. Ces locaux peuvent accueillir des activités très diverses : commerciales, de maintenance, de service après-vente, de manutention, de menu stockage mais peu de services administratifs. Ils sont souvent implantés en périphérie des villes dans des zones d'activité et des zones industrielles. Exemple : entretien automobile...
ATE 3	On trouvera dans cette catégorie les locaux exploités dans le cadre d'une activité autre qu'agricole. Il s'agit notamment de locaux où sont créées les conditions pour la conservation de certaines espèces animales. Exemples : chenils, viviers, pensions pour animaux...
HOT 1 HOT 2 HOT 3	La répartition entre ces 3 catégories s'effectuera en fonction de la classification définie dans l'arrêté du 23 décembre 2009 disponible sur le site impots.gouv.fr dans l'espace « Révision des valeurs locatives ». On trouvera dans ces catégories tous les établissements de tourisme assimilables à des hôtels.
HOT 4	On trouvera dans cette catégorie les foyers d'hébergement, les centres d'accueil, les auberges de jeunesse... Ces établissements se démarquent du secteur hôtelier dans la mesure où il s'agit généralement d'établissements de confort limité.
HOT 5	On trouvera dans cette catégorie les hôtels clubs, les villages de vacances, les résidences hôtelières composées d'appartements, maisonnettes, bungalows intégrés dans un ensemble proposant divers équipements sportifs ou de loisirs : complexe aquatique, tennis...

SPE 1	On trouvera dans cette catégorie les locaux où se pratiquent des activités à caractère culturel ou artistique : théâtres, cinémas, salles de concert ou de spectacle, salles de conférence, musées, salles d'exposition...
SPE 2	On trouvera dans cette catégorie les patinoires, piscines, gymnases, tennis, salles de gymnastique et de musculation, centres de remise en forme...
SPE 3	On trouvera dans cette catégorie les locaux des discothèques, casinos, salles de jeux, cabarets ou cafés-théâtres...
SPE 4 SPE 5	La répartition entre ces 2 catégories s'effectuera en fonction de la classification définie dans l'arrêté du 6 juillet 2010 disponible sur le site impots.gouv.fr dans l'espace « Révision des valeurs locatives ».
SPE 6	On trouvera dans cette catégorie les locaux des établissements de relaxation, hammams, saunas, massage, spas...
SPE 7	On trouvera dans cette catégorie les centres de loisirs ou de colonies de vacances, les maisons de jeunes, les foyers sociaux-culturels, les locaux culturels dédiés utilisés par des communautés spirituelles...
ENS 1	On trouvera dans cette catégorie les établissements d'enseignement et institutions privées gérés par des associations sans but lucratif régies par la loi du 1 ^{er} juillet 1901. Ces établissements peuvent comporter des locaux destinés à recevoir des internes.
ENS 2	On trouvera dans cette catégorie les établissements d'enseignement ne relevant pas de la catégorie ENS 1. Ces établissements peuvent comporter des locaux destinés à recevoir des internes.

CLI 1	On trouvera dans cette catégorie les établissements qui dispensent des soins, pratiquent des actes médicaux importants et assurent l'hébergement des malades : cliniques et établissements hospitaliers. L'outillage médical y est important.
CLI 2	On trouvera dans cette catégorie les : - établissements où l'on dispense des soins, où l'on donne des consultations médicales tels que les centres de médecine préventive et autres centres médicaux... - instituts médico-pédagogiques ou médico-psycho-pédagogiques, - établissements spécialisés dans la garde des enfants (crèches, halte-garderies...). NB : cette catégorie n'inclut pas les cabinets médicaux qui relèvent plutôt de la catégorie BUR1 ou BUR2.
CLI 3	Maisons de repos, maisons de retraite médicalisées ou non et locaux assimilables.
CLI 4	Centres de rééducation, centres de thalassothérapie, établissements thermaux...
IND 1	On trouvera dans cette catégorie les : - usines ou ateliers où s'effectuent la transformation des matières premières ainsi que la fabrication ou la réparation d'objets à l'aide d'un outillage important, - établissements où sont réalisées des opérations de manipulation ou des prestations de services dans lesquels le rôle de l'outillage et de la force motrice est prépondérant, - installations de stockage d'un certain volume utilisant un outillage très important (ponts roulants, grues...).
IND 2	Y sont réalisées des opérations d'extraction pour lesquelles le rôle de l'outillage et de la force motrice est prépondérant.
EXC 1	On trouvera dans cette catégorie les locaux qui présentent des caractéristiques sortant de l'ordinaire et qui peuvent ainsi être qualifiés d'exceptionnels, ce qui interdit de les classer dans une autre catégorie. Exemples : parcs de loisirs, centres aquatiques, aquariums... Il peut aussi s'agir de locaux pour lesquels aucune des 38 autres catégories ne trouve à s'appliquer (exemple : antennes de radio-téléphonie...).