

RAPPORT SUR LES COMPTES DE LA COMMUNE : SPECIMEN

Ce rapport présente les principaux postes des comptes de la commune : SPECIMEN. Ces données proviennent de la DGCL (Direction Générale des collectivités locales).

Les comptes des communes françaises sont séparés en deux sections :

- la première section correspond aux dépenses et recettes de fonctionnement. Cette section retrace les opérations courantes de la commune, celles qui reviennent chaque année (par exemple charges de personnel pour les dépenses, et produits des impôts locaux pour les recettes).
 - la seconde section retrace les investissements (dépenses durables comme les bâtiments, voiries...) engagés par la commune, et les ressources, dont les emprunts, permettant de réaliser ces investissements.
- Afin de pouvoir comparer les communes entre elles, les différents postes sont rapportés à l'habitant, en divisant le montant par le nombre d'habitants.

De plus, la DGCL a créé des regroupements statistiques de communes appelés strates, ce qui permet de comparer des communes de taille et de type de fiscalité similaire. Votre commune appartient en 2010 à la strate : 10 000 à 20 000 habitants appartenant à un groupement fiscalisé (TPU) (voir 4ème partie de ce rapport pour des explications)

Ce rapport est divisé en 3 parties :

- Détail des comptes publiés avec comparaison avec la moyenne de la state
- Les taux d'imposition (source Ministère des Finances impots.gouv.fr)
- Une annexe présentant rapidement le mode de fonctionnement de la comptabilité des communes et les définitions des termes de la comptabilité locale utilisés dans ce rapport.

Vous pouvez vous rendre sur le site www.decomptes-publics.fr pour plus de détails.

1. Comptes de la commune de Specimen

Les comptes de la commune sont présentés ci-dessous par section (fonctionnement, investissement, financement). Chaque section présente les comptes en valeur (milliers d'euros), puis en euro par habitant (en divisant la valeur par le nombre d'habitants), et enfin une comparaison avec la moyenne des communes appartenant en à la même strate de population.

1.1. Dépenses de fonctionnement

La section fonctionnement retrace schématiquement l'ensemble des dépenses et recettes (produits) de la gestion courante des communes. Ce sont d'une part, les dépenses nécessaires au fonctionnement de la commune comme les salaires et charges de personnels des employés de la commune, les prestations de services extérieurs comme les charges d'entretien, les autres charges de gestion courante, les charges financières liées à la dette...

D'autre part, les recettes de fonctionnement (également appelées produits de fonctionnement) proviennent de la levée d'impôts mais également de transferts de l'état ou d'autres collectivités. Des réformes ont fait évoluer les ressources de certaines communes en 2003, 2004 créant des variations importantes d'une année sur l'autre.

Le résultat de la section de fonctionnement («Résultat comptable») doit être positif pour pouvoir financer tout ou partie des nouveaux investissements et les éventuels remboursements d'emprunts.

Fonctionnement en milliers d'€

Fonctionnement en milliers d'€	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Varia° 2005/2010
Charges de personnel	8 359	8 899	9 201	9 523	10 183	10 417	11 010	11 188	11 503	11 919	17,0%
Achats et charges externes	6 077	6 469	6 262	5 945	6 124	5 794	5 900	5 992	5 242	5 965	-2,6%
Subventions versées	1 593	1 708	1 716	2 070	2 112	1 870	1 965	1 945	1 579	2 287	8,3%
Charges financières	395	337	348	222	207	278	196	341	808	765	269,6%
Contingents	193	195	387	646	817	493	506	505	521	522	-36,1%
Autres charges de fonctionnement	880	3 481	920	932	1 977	2 318	2 679	1 843	2 446	2 495	26,2%
Total Charges	17 497	21 089	18 834	19 338	21 420	21 170	22 256	21 814	22 099	23 953	11,8%
Impôts Locaux	7 659	7 686	7 835	8 279	8 483	7 631	7 739	7 909	12 136	11 613	36,9%
Autres impôts et taxes	3 290	3 223	3 207	3 868	4 268	2 589	2 552	2 246	1 902	2 574	-39,7%
Dotation globale de fonctionnement	4 220	4 337	4 355	5 115	5 167	6 369	6 399	4 547	4 592	4 539	-12,2%
Autres produits de fonctionnement	4 676	7 732	5 418	4 707	5 645	6 703	7 001	6 817	8 344	8 543	51,3%
Total Produits	19 845	22 978	20 815	21 969	23 563	23 292	23 691	21 519	26 974	27 269	15,7%
Résultat comptable	2 348	1 889	1 980	2 632	2 143	2 122	1 435	-295	4 875	3 316	54,7%

Fonctionnement en € par habitant

Fonctionnement en € par habitant	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Varia° 2005/2010
Charges de personnel	515	549	567	587	628	642	679	690	679	704	12,1%
Achats et charges externes	375	399	386	366	377	357	364	369	309	353	-6,4%
Subventions versées	98	105	106	128	130	115	121	120	93	135	3,8%
Charges financières	24	21	21	14	13	17	12	21	48	45	246,2%
Contingents	12	12	24	40	50	30	31	31	31	31	-38,0%
Autres charges de fonctionnement	55	214	57	57	122	144	165	114	144	148	21,3%
Total Charges	1 079	1 300	1 161	1 192	1 320	1 305	1 372	1 345	1 304	1 416	7,3%
Impôts Locaux	472	474	483	510	523	470	477	488	716	686	31,2%
Autres impôts et taxes	203	199	198	238	263	160	157	138	112	152	-42,2%
Dotation globale de fonctionnement	260	267	268	315	318	393	394	280	271	268	-15,7%
Autres produits de fonctionnement	288	476	334	291	348	413	432	420	492	506	45,4%
Total Produits	1 223	1 416	1 283	1 354	1 452	1 436	1 460	1 326	1 591	1 612	11,0%
Résultat comptable	145	116	122	162	132	131	88	-18	288	196	48,5%

Fonctionnement en € par habitant : moyenne de la strate

Fonctionnement en € par habitant : moyenne de la strate	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Varia° 2005/2010
Charges de personnel	504	543	582	613	514	535	561	572	588	600	16,7%
Achats et charges externes	278	305	330	347	242	240	246	252	254	257	6,2%
Subventions versées	92	99	99	101	103	89	92	94	96	96	-6,8%
Charges financières	55	50	43	37	32	40	40	41	36	34	6,3%
Contingents	64	62	57	56	33	31	32	31	30	30	-9,1%
Autres charges de fonctionnement	86	87	120	93	96	103	109	98	96	105	9,4%
Total Charges	1 079	1 146	1 231	1 247	1 020	1 038	1 080	1 088	1 100	1 122	10,0%
Impôts Locaux	558	593	633	648	520	383	398	410	439	458	-11,9%
Autres impôts et taxes	138	147	160	180	86	77	79	76	73	86	0,0%
Dotation globale de fonctionnement	194	200	190	307	313	225	230	231	236	236	-24,6%
Autres produits de fonctionnement	303	341	391	270	248	480	491	482	472	483	94,8%
Total Produits	1 193	1 281	1 374	1 405	1 167	1 165	1 198	1 199	1 220	1 263	8,2%
Résultat comptable	114	136	143	158	147	127	118	111	120	141	-4,1%

1.2. Section Investissement et financement

1.2.1. Section investissement

La section investissement présente les programmes d'investissement nouveaux et en cours, ainsi que leurs sources de financement. La première source de financement est le résultat comptable de la commune. Les emplois d'investissement retracent les dépenses ponctuelles de nature à modifier le patrimoine de la commune. On y retrouve les acquisitions immobilières, les travaux nouveaux (ex: construction d'une médiathèque) mais également le remboursement des capitaux empruntés. Les ressources d'investissement représentent les ressources ponctuelles de nature à modifier le patrimoine de la commune. On y retrouve les subventions d'investissement, la dotation globale de fonctionnement versée par l'Etat, les nouveaux emprunts souscrits.

Investissements en milliers d'€

Dépenses d'investissements en milliers d'€	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Varia° 2005/2010
Dépenses d'équipement	3 962	6 053	3 708	4 511	3 472	5 439	6 998	10 601	8 925	5 611	61,6%
Remboursement d'emprunts et dettes	1 127	1 412	2 124	919	871	1 239	842	1 011	1 208	1 328	52,5%
Autres emplois d'investissement	173	445	290	453	222	38	6	6	107	1 064	379,3%
Total Emplois	5 262	7 910	6 122	5 883	4 565	6 716	7 846	11 618	10 240	8 003	75,3%
Emprunts bancaires et dettes	1 524	2 000	2 100	131	0	0	500	10 170	3 000	0	NA
FCTVA	361	482	434	703	507	513	384	551	1 902	1 220	140,6%
Subventions reçues	609	829	340	546	738	1 000	1 117	676	2 289	148	-79,9%
Autres ressources d'investissement	4 032	5 425	2 265	3 883	4 158	5 544	5 626	4 331	720	4 645	11,7%
Total Ressources	6 526	8 736	5 139	5 263	5 403	7 057	7 627	15 728	7 911	6 013	11,3%
Résultat Section investissement	1	826	-983	-620	838	341	-219	4	-2	-1	-337,5%

Investissements en € par habitant

Dépenses d'investissements en € par habitant	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Varia° 2005/2010
Dépenses d'équipement	244	373	229	278	214	335	431	653	527	332	55,1%
Remboursement d'emprunts et dettes	69	87	131	57	54	76	52	62	71	78	44,4%
Autres emplois d'investissement	11	28	17	28	13	3	1	1	6	63	384,6%
Total Emplois	324	488	377	363	281	414	484	716	604	473	68,3%
Emprunts bancaires et dettes	94	123	129	8	0	0	31	627	177	0	NA
FCTVA	22	30	27	43	31	32	24	34	112	72	132,3%
Subventions reçues	38	51	21	34	45	62	69	42	135	9	-80,0%
Autres ressources d'investissement	248	335	140	239	257	341	346	266	43	274	6,6%
Total Ressources	402	539	317	324	333	435	470	969	467	355	6,6%
Résultat Section investissement	78	51	-60	-39	52	21	-14	253	-137	-118	-326,9%

Investissement en € par habitant : moyenne de la strate

Dépenses d'investissements en € par habitant, moyenne de la strate	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Varia° 2005/2010
Dépenses d'équipement	285	241	303	297	324	314	348	320	309	299	-7,7%
Remboursement d'emprunts et dettes	124	139	146	111	94	105	99	88	86	84	-10,6%
Autres emplois d'investissement	50	53	131	72	74	59	77	53	49	47	-36,5%
Total Emplois	459	433	580	480	492	478	524	461	444	430	-12,6%
Emprunts bancaires et dettes	132	136	151	122	91	117	126	115	84	79	-13,2%
FCTVA	30	33	39	34	33	35	37	40	73	41	24,2%
Subventions reçues	48	48	51	47	63	68	72	64	63	60	-4,8%
Autres ressources d'investissement	244	239	349	280	298	272	285	258	230	245	-17,8%
Total Ressources	454	456	590	483	485	492	520	477	450	425	-12,4%
Résultat Section investissement	-5	23	10	3	-7	14	-4	16	6	-5	28,6%

1.2.2. Principaux indicateurs de financement

Financement en milliers d'€	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Varia° 2005/2010
Annuité de la dette	1 522	1 739	2 417	1 139	1 079	1 514	1 036	1 345	2 012	2 092	93,9%
Encours total de la dette au 31/12	7 595	8 192	8 166	7 237	6 358	5 119	4 777	13 935	15 727	17 874	181,1%

Financement en € par habitant	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Varia° 2005/2010
Annuité de la dette	94	107	149	70	66	93	64	83	119	124	87,9%
Encours total de la dette au 31/12	468	505	503	446	392	316	294	859	928	1 056	169,4%

Financement en € par habitant, moyenne de la strate	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Varia° 2005/2010
Annuité de la dette	176	186	187	146	124	143	137	128	121	117	-5,6%
Encours total de la dette au 31/12	951	938	897	892	797	906	931	951	958	950	19,2%

2. Taux d'imposition

Les impôts locaux collectés ont plusieurs bénéficiaires : une part communale, éventuellement une part inter communale, une part départementale et enfin une part régionale. Seule la part communale est directement reversée à la commune. Nous avons choisi de présenter à la fois la part communale et la somme de l'impôt communal et de la part inter communale afin de traduire ce qui se passe à l'échelle de la commune. La comparaison avec la moyenne de la strate permet de constater les évolutions des impôts de la commune par rapport à la moyenne de la strate. Le taux lui-même n'est pas mathématiquement comparable car l'assiette peut varier d'une commune à l'autre, mais son évolution dans le temps l'est.

Taux d'impôts locaux (part communale)	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Varia° 2006/2010
Taxe d'habitation	8,46%	8,80%	8,80%	8,80%	8,80%	8,80%	13,20%	12,34%	40,2%
Taxe Foncière Non Bati	26,19%	27,24%	27,24%	27,24%	27,24%	27,24%	40,86%	38,19%	40,2%
Taxe Foncière Bati	8,56%	8,90%	8,90%	8,90%	8,90%	8,90%	13,35%	12,48%	40,2%
Taxe Professionnelle	12,53%	13,03%	13,03%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	NA

Taux d'impôts locaux (communale + intercommunale)	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Varia° 2006/2010
Taxe d'habitation	8,46%	8,80%	8,80%	8,80%	8,80%	8,80%	13,20%	12,34%	40,2%
Taxe Foncière Non Bati	26,19%	27,24%	27,24%	27,24%	27,24%	27,24%	40,86%	38,19%	40,2%
Taxe Foncière Bati	8,56%	8,90%	8,90%	8,90%	8,90%	8,90%	13,35%	12,48%	40,2%
Taxe Professionnelle	12,53%	13,03%	13,03%	13,91%	13,77%	13,73%	13,75%	20,34%	46,2%

3. Méthodologie et définitions

Les taux présentés ci-dessous correspondent à la part communale des impôts locaux y compris inter communale (la partie des impôts qui est reversée dans les caisses de la commune ou des services partagés de la commune) en comparaison avec la moyenne des communes de la même strate. Décomptes Publics s'appuie sur des sources officielles et des technologies reconnues pour vous présenter des rapports sur les comptes des collectivités locales. La société met en oeuvre tous les moyens conformes à l'état de l'art pour fournir des contenus les plus précis et objectifs possibles à partir des informations qu'elle collecte auprès de sources publiques. Elle ne saurait toutefois être tenue pour responsable au titre de ces contenus ou encore à raison de l'utilisation qui en est faite par les utilisateurs du service.

3.1. Methodologie

Sources :

1. Les comptes des communes présentent les budgets exécutés des communes dont les données comptables ont été centralisées par la direction générale des Finances publiques (DGFIP). L'ensemble des opérations comptables passées dans l'année par le comptable, sur initiative des communes, sont consignées dans le compte de gestion.
2. Les taux d'imposition proviennent du Ministère du Budget, des Comptes publics et de la Réforme de l'État.
3. Les regroupements de communes ont été effectués par Décomptes Publics à partir :
 - a. de données de l'INSEE : Les chiffres clés par communes sur la composition des ménages, l'emploi, la formation, le logement... mais aussi l'implantation des entreprises sur les communes
 - b. de données statistiques d'imposition par communes du site impot.gouv.fr

Strates :

Les communes françaises ont été réparties par la DGFIP au sein de 30 « groupes de référence » dénommés « strates », en groupant des communes de taille et de typologie fiscale équivalentes. Ainsi, ces groupes de communes tiennent compte :

- de la taille démographique de la commune ;
- de son appartenance ou non à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre (communauté de communes, communauté d'agglomération, communauté urbaine, syndicat d'agglomération nouvelle) ;
- du régime fiscal de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de rattachement (taxes additionnelles aux quatre impôts locaux ou taxe professionnelle unique).

Les fiches financières fournissent des valeurs moyennes pour chaque groupe de référence. Les valeurs moyennes des groupes de référence ainsi présentées doivent toujours être relativisées par le lecteur. En effet, elles recouvrent des situations et des modes de gestion très divers. Toutefois, la connaissance d'une valeur moyenne de référence doit permettre de s'interroger sur les raisons de l'existence d'un écart significatif.

Calculs en Euros par habitant

Les différents postes des comptes des communes sont en milliers d'euros. Afin de pouvoir comparer les communes entre elles, ils sont rapportés au nombre d'habitants tels qu'ils sont présentés par la DGFIP dans les comptes des communes. La population qui y figure est souvent restée fixe entre les années 2000 et 2008, à partir de 2009, la population varie normalement chaque année.

Groupes de communes

Les communes se regroupent de plus en plus au sein d'Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI, définition dans les pages suivantes) pour assurer certaines missions.

Les comptes de ces EPCI ne sont pas encore disponibles, Décomptes Publics vous présente les comptes des communes. Une partie plus ou moins importante des missions des communes n'apparaît donc pas directement dans les comptes qui sont présentés, mais les données de chaque commune reste pertinentes, tant en comparaison avec d'autres communes qu'en évolution dans le temps.

Évaluation financière (partie 1 du rapport) :

Décomptes Publics a choisi un certain nombre d'indicateurs clés afin de classer les communes appartenant à une même strate et ainsi avoir une vision comparative avancée des comptes des communes. Le résultat du classement permet de positionner la commune étudiée par rapport aux communes de la même strate. Les communes sont ainsi classées de 1 à 10. Une commune obtenant 10 figure parmi les 10 % des communes ayant les meilleurs résultats, à l'inverse une commune obtenant 1 fait partie des 10 % des communes obtenant le moins bon résultat. Décomptes Publics a sélectionné les indicateurs suivants :

1. Moyenne du résultat comptable sur les 3 dernières années: cet indicateur permet d'évaluer l'excédent des recettes sur les dépenses de fonctionnement qui servent à financer les investissements et les remboursements d'emprunts.
2. Pression fiscale : c'est le rapport entre les recettes fiscales et le potentiel fiscal (voir définition) calculé sur la dernière année disponible.
3. Rigidité structurelle : c'est le rapport entre les charges structurelles (charges de personnel + contingents + charges d'intérêts) et les produits de fonctionnement calculé sur la dernière année disponible. Si ce ratio est élevé, alors la commune ne dispose que de peu de ressources disponibles pour mettre en place de nouvelles politiques.
4. C'est le rapport entre d'une part la somme des charges de fonctionnement + le remboursement de la dette et d'autre part les produits de

fonctionnement calculé sur la dernière année disponible. A plus de 100% la commune ne dispose plus de ressources pour ses investissements et doit s'endetter plus (calculé sur la dernière année disponible).

5. Dette: le montant des dettes dues à la fin de l'année (calculé sur la dernière année disponible).

6. Dépenses d'investissement : moyenne sur les 3 dernières années des dépenses d'investissement. Un classement élevé atteste que la commune fait partie des communes qui investissent le plus.

Ces indicateurs sont soit des indicateurs de fonctionnement (1 à 3), soit des indicateurs de la section investissement ou financement (4 à 6). Les moyennes calculées sur les deux groupes d'indicateurs permettent de mettre en évidence les contraintes ou les opportunités en comparaison avec les communes de la même strate.

Conclusions impôts (paragraphe 3.2)

Décomptes Publics a choisi d'analyser le potentiel fiscal et l'effort fiscal de la commune. Le potentiel fiscal permet d'évaluer la « richesse fiscale » de la commune. Ainsi une commune ayant un potentiel fiscal élevé par rapport à la moyenne de la strate dispose de plus de ressources potentielles pour mettre en place des politiques pour ses administrés. Elle choisit d'utiliser ce potentiel fiscal en levant des impôts à des niveaux plus ou moins élevés. L'effort fiscal traduit la pression fiscale exercée par la commune sur ses administrés. Si la pression fiscale est comparativement élevée, alors la commune ne dispose que de peu de marge de manœuvre pour mettre en place de nouvelles politiques.

3.2. Définitions

Voici les principales définitions des termes utilisés dans ce rapport, nous ajoutons continuellement des définitions sur notre site www.decomptes-publics.fr.

Annuité de la dette : L'annuité de la dette est composée du montant des intérêts des emprunts et du montant du remboursement du capital. L'addition de ces deux montants permet de mesurer le poids exact de la dette à long et moyen terme pour les collectivités. Besoin en Fonds de roulement (BFR) : C'est la différence entre : la somme des créances (ressources de fonctionnement à recevoir) et stocks.

ET les dettes à court terme (factures fournisseurs dues, charges sociales dues)

Bilan : Il présente la situation patrimoniale de la collectivité. D'un côté les actifs, ce qui appartient à la commune, à la fois les immobilisations (bâtiments), les actifs court termes (créances, stocks) mais également la trésorerie. De l'autre les passifs, l'ensemble des dettes, les emprunts mais également les dettes court termes (fournisseurs, charges sociales) Capacité d'Autofinancement (C.A.F.) : Elle représente l'excédent des produits réels de fonctionnement (hors produits de cession d'immobilisation) sur les charges réelles de fonctionnement. La CAF permet de couvrir tout ou partie des dépenses réelles d'investissement (remboursements de dettes, dépenses d'équipement)

Compensations : Allocations annuelles versées par l'État aux collectivités locales pour compenser des pertes de recettes fiscales entraînées par les exonérations et allègements de bases décidées par voie législative. Le mécanisme de compensation dépend donc de décisions nationales.

Cotisation Economique Territoriale (CET) : Elle remplace à compter de 2010 la Taxe Professionnelle. La CET est composée de la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE) et de la Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE). Les collectivités commenceront à percevoir à partir de 2011 une partie de cette CET, en 2010 elles ont perçu de l'Etat une compensation relais. Une explication détaillée de la bascule de la TP vers la CET en 2010 est 2011 se trouve dans la Foire aux Questions sur les comptes des communes sur le site de Bercy.

Effort Fiscal : C'est le rapport entre le produit des 4 taxes locales et le potentiel fiscal. Ce ratio permet d'évaluer la pression fiscale sur la commune.

EPCI : Etablissements publics de coopération intercommunale : Les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) désignent les différentes formes de coopération existant entre les communes. On distingue deux types d'EPCI :

- la forme fédérative dite à fiscalité propre, celles à taxe professionnelle unique (TPU), et celles à fiscalité additionnelle (FA).
- la forme associative dite sans fiscalité propre, financée par les contributions des communes qui en sont membres : dont les syndicats à vocation unique et les syndicats à vocation multiple regroupés sous la dénomination syndicats de communes.

FCTVA : Le Fonds de Compensation de la TVA (FCTVA) assure aux collectivités locales, à leurs groupements et aux établissements publics locaux, la compensation, à un taux forfaitaire, de la TVA dont elles s'acquittent pour leurs dépenses d'investissement.

Fonds de Roulement : C'est la différence entre les ressources stables (disponibles à plus d'un an) comme les emprunts, les subventions d'investissement ET les emplois stables (patrimoine de la commune comme les bâtiments).

Section Fonctionnement (du budget des communes) : La section fonctionnement retrace les opérations courantes, celles qui reviennent chaque année. Pour les dépenses, il s'agit entre autres des salaires et charges de personnels des employés de la commune, des prestations de services extérieurs comme les charges d'entretien, des autres charges de gestion courante, des charges financières liées à la dette... Pour les recettes, il s'agit du produit des impôts locaux mais également des transferts en provenance des autres collectivités locales ou de l'Etat. Section Investissement (du budget des communes) : La section investissement retrace les opérations non courantes, ponctuelles, de nature à modifier le patrimoine de la commune. Pour les dépenses, il s'agit entre autres des nouveaux travaux (par exemple la construction d'une médiathèque), les acquisitions immobilières, mais également des remboursements des sommes empruntées. Pour les recettes, il s'agit principalement des subventions d'investissement, de la dotation globale de fonctionnement versée par l'Etat, des nouveaux emprunts souscrits.

Valeur locative cadastrale : La valeur locative cadastrale est une des bases qui servent à l'établissement des taxes perçues au profit des collectivités territoriales. Cette valeur fait l'objet de révisions périodiques. Les grands principes de son calcul sont les suivants :

- l'administration classe les constructions de la commune en plusieurs catégories homogènes
- Elle détermine un tarif pour chaque catégorie en fonction du loyer normal des locaux libres.
- Elle calcule la surface pondérée du bien concerné en tenant compte de sa situation, de sa consistance, de son affectation, de son état.
- La valeur locative cadastrale est égale à la surface pondérée multipliée par le taux de la catégorie dans laquelle a été classé le bien.

La valeur locative cadastrale est supposée refléter le prix de location du bien si celui-ci était loué.