

**Compte rendu du groupe de travail « Gérer  
mes biens immobiliers du 20 avril 2022 »**



**Compte-rendu du groupe de travail  
« GMBI : Gérer mes biens immobiliers »  
du 20 avril 2022**

Le groupe de travail «Gérer mes biens Immobiliers» était présidé par Madame Isabelle OUDET-GIAMARCHI, sous directrice de GF-3, assistée de Madame Marina FAGES, cheffe de bureau GF-3A.

Les évolutions législatives sont majeures dans le domaine de la fiscalité directe locale. C'est pourquoi l'administration modernise en profondeur les modalités de gestion des impositions locales. Elle s'appuie sur le nouveau service en ligne « Gérer mes biens immobiliers ».

Ce service en ligne sera la pierre angulaire de la dématérialisation dans le secteur foncier et il aura des conséquences sur les services fonciers.

5 fiches descriptives sur la mise en place de GMBI étaient jointes à ce groupe de travail :

- la présentation du service en ligne GMBI ;
- la présentation de l'application GESLOC ;
- le module de surveillance – relance SURF
- le module d'évaluation des locaux – EVALOC ;
- le module gestion des taxes d'urbanisme.

### 1. Le contexte lié aux évolutions législatives

➤ la suppression de la taxe d'habitation sur la résidence principale d'ici 2023. Cependant les résidences secondaires et les locaux vacants continueront à être taxés.

➤ la révision des valeurs locatives qui se déroulera en 2 étapes :

- une révision initiale reflétant la situation actuelle en fonction des valeurs réelles des baux constatés ;
- un dispositif de mise à jour permanent des évaluations du marché locatif.

En 2024, un rapport sur les impacts financiers de cette révision et sa soutenabilité sera remis au Parlement.

Cinq départements (Charentes maritimes, Nord, Orne, Paris, Val de Marne) ont été expérimentateurs pour la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation. Celles-ci s'appliqueraient à compter de 2026.

L'utilisateur propriétaire deviendra, malgré lui, un acteur essentiel du processus. En effet, au 1<sup>er</sup> semestre 2023, les propriétaires bailleurs devront déclarer dans GMBI les loyers réels pratiqués. Cette remontée d'informations permettra de définir des « loyers types » en fonction de la localisation et la catégorie du logement.

Les propriétaires occupants n'auront pas de déclaration à remplir. Le non-bâti continuera d'être géré dans l'application MAJIC.

Pour la délégation UNSA/CGC, cette révision des valeurs locatives pourra générer de nombreux contentieux si, in fine, la taxe foncière du redevable augmente fortement. Aussi, nous nous interrogeons sur les mesures d'harmonisations prévues par l'administration.

➤ le transfert de la liquidation des taxes d'urbanisme à la DGFIP : la liquidation des taxes d'urbanisme (TU), qui était réalisée par les directions départementales des territoires et de la mer (DDTM) du ministère de la transition écologique (MTE), sera transférée au sein des services fonciers à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2021.

Ce transfert est l'occasion pour la DGFIP de procéder à la dématérialisation des déclarations des TU. 306 agents du MTE sont appelés, sur la base du volontariat, à rejoindre la DGFIP en 2 vagues, la première en septembre 2023 et la seconde en septembre 2024.

16 préfigurateurs seront, à compter de septembre 2022, chargés de la formation des agents des services fonciers et d'élaborer des fiches pratiques.

La délégation UNSA /CGC a fait remarquer que ces 16 préfigurateurs, chargés de former les agents, sont certes des « experts » de leur métier, mais pas de cette nouvelle organisation entièrement numérisée. Ils découvriront en septembre 2022 l'ensemble de l'appliquatif et devront transposer leurs connaissances métier dans ce nouveau logiciel.

Enfin, ils devront en même temps assimiler les missions des services fonciers dans lesquels ils seront affectés. Il en sera de même pour tous ceux qui arriveront en 2023 et 2024. Cela n'ira pas sans difficultés.

➤ la mise en œuvre des démarches en ligne des déclarations foncières bâties

Les usagers propriétaires devront déclarer en ligne toutes les informations concernant leur propriété foncière. L'administration cible au moins 90 % de déclarations en ligne. Des déclarations papiers seront toujours possibles.

Pour la délégation UNSA/CGC, le développement du tout numérique est à double tranchant. Certes, il peut alléger la charge des services dans les opérations chronophages et répétitives mais il en créera d'autres, lourdes et fastidieuses, comme le traitement sans fin de listings d'anomalies générées par « l'intelligence artificielle ».

De même, l'usager devient, malgré lui, un acteur important du processus. Pour la délégation UNSA/CGC, l'usager particulier sera une fois de plus confronté à un logiciel qu'il ne maîtrisera pas faute de praticité (une déclaration à remplir une seule fois si le local ne subit pas de modification dans le temps). Le sentiment de déshumanisation, de manque de contacts et de services de la part de la DGFIP sera réel et fort.

## **2. les nouveaux outils informatiques dans le cadre de GMBI et le calendrier de la mise en œuvre du service**

L'application GMBI est disponible sur « [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr) » pour les particuliers et les personnes morales.

### ➤ la création de l'application GESLOC

Elle est développée pour assurer une prise en charge des déclarations dématérialisées des usagers propriétaires dans leurs composantes foncières et de taxes d'urbanisme.

Elle sera utilisée par les agents des services fonciers en remplacement de l'application LASCOT et d'une grande partie de l'application MAJIC.

Cette application permettra aussi le calcul et la liquidation des taxes d'urbanismes.

L'application GESLOC comprendra 3 modules :

- SURF (surveillance et relance automatique des déclarations foncières et des TU). Cette application se substitue à LASCOT pour sa partie fiscale.

Pour la délégation UNSA/CGC, les services fonciers ont déjà beaucoup de difficultés à obtenir des renseignements de la part des propriétaires des locaux. Nous ne pensons pas que l'envoi de messages de relance automatique par GMBI facilitera les relations avec les usagers et permettra un meilleur respect des opérations déclaratives.

Cet automatisme généralisé et massif du process en matière de surveillance – relance des déclarations foncières et de taxes d'urbanisme (avec notamment l'instauration d'une date fictive de fin de travaux) impactera inévitablement une partie des missions des géomètres.

- EVALOC : module d'évaluation et de gestion des locaux d'habitations et des locaux professionnels.

- Gestion des TU : gestion et liquidations des TU.

*(Les fiches descriptives relatives à ces applications et modules sont dans votre espace adhérents).*

### ➤ le calendrier

Trois phases :

- 2 août 2021 ; ouverture du service en ligne en consultation pour les usagers propriétaires, particuliers et professionnels au sein des [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr)

- automne 2022 : ouverture du service en ligne de déclaration foncière et de TU

- début 2023 : ouverture en ligne de la déclaration de la situation d'occupation et de loyers des locaux d'habitations.

Pour la délégation UNSA/CGC, les agents subiront plus que ne vivront cette nouvelle réforme et ce nouveau process. Les services fonciers ont déjà connu de multiples réorganisations. À la sortie, le sentiment qui s'impose est un manque de visibilité et de stabilité sur les effectifs et les missions exercées.

Pour l'UNSA/CGC, il ne faut pas négliger l'impact de ces évolutions sur les agents et le process de travail. Le traitement fastidieux de listings d'anomalies, des contrôles à réaliser, bref le sentiment de devenir le back-office d'une intelligence artificielle est réel.

L'accompagnement des agents face à ces changements, leur formation, le devenir des services fonciers sont autant de sujets que l'UNSA et la CGC suivront attentivement.

-----

**La CGC Finances Publiques vous informe, sans polémique  
mais sans compromis.**

**Elle vous représente, vous soutient et vous défend au  
mieux de vos intérêts.  
Soutenez-la ! Adhérez !**

***Consultez toutes nos informations sur le site :***  
***[www.cgc-dgfip.info](http://www.cgc-dgfip.info)***