

Journal du 29 Mai 2021



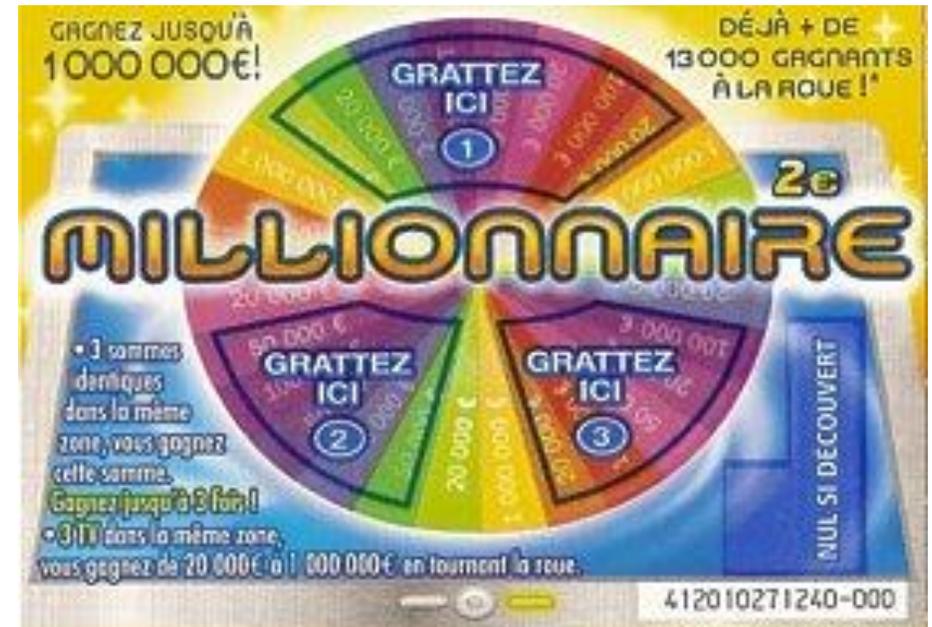
Logo  
debut

Grand jeu **C**magic

diapo

- **Grattez votre cadastre il y a de la ressource fiscale à découvrir \* !**

\* Conditions pour pouvoir jouer et gagner:  
Être une collectivité de plus de 18 ans 😊



Retrouvez notre chaine youtube:

<https://www.youtube.com/channel/UCU-hsjieqBK2XT5Aum-aeYw/videos>

# Bonjour, c'est l'heure de notre grand jeu: GRATTEZ VOTRE CADASTRE

Vidéo  
prompteur

- RAPPELS DES ETAPES DU JEU

- Quelles colonnes peuvent être gagnantes?
  - La VL valeur locative, base de la fiscalité
  - Pourquoi ces colonnes incongrues dans le cadastre?
  - Nb baignoires, chauffage oui/non, corr d'ascenseur....
- Combien de mes habitants ont la « peau dure »?
- Combien de mes contribuables habitent des « ruines fiscales »?
- Ces données sont elles à jour?
  - qu'elle équité entre les contribuables,
  - quelle ressource manquante?

# Quelles colonnes du cadastre peuvent être gagnantes?

Enregistrement zoom?

Celles servant au calcul de la valeur locative base de la fiscalité, par exemple:

	AI	AJ	AK	AL	AM	AN	AO	AP	AQ	AR	AS	AT	AU
Zone	Catégorie Hal	VL PEV 70	Secteur locat	Coef. entretien	Code commu	Coef. situ. gé	N° LR	Coef. situ. pa	Nb dép.	Corr. ascense	Nb Parties Pr	Superf. Pièce	Nb exo.
	5M	660	A	1, 2		+0, 00		6 +0, 05		0 +0, 00	1	121	
	7M	230	A	1, 0		+0, 00		8 +0, 05		0 +0, 00	1	90	
	C	30	A	1, 2		+0, 00		20 +0, 00		1 +0, 00	0	0	
	6	381	A	1, 0		-0, 05		7 +0, 05		1 +0, 00	1	140	

	BS	BT	BU	BV	BW	BX	BY	BZ	CA	CB	CC	CD	CE	CF	CG	CH	CI	CJ	CK	CL	CM
o Eau		Nb pièces pr	Electricité	Nb salles à r	Gaz	Nb chambre:	Chauffage	Nb cuisines i	Tout à l'égout	Nb cuisines :	Vide-ordure	Nb salles d'	Ascenseur	Nb pièces ar	Escalier	Nb pièces	Nb baignoirs	Surface des	Nb douches	Matériaux d	Nb lavabos
o		5	0	1	N	2	N	0	N	1	N	1	N	0	N	5	0	121	1	50	1
o		5	0	1	N	2	N	0	N	1	N	1	N	0	N	5	0	90	1	29	1
o		8	0	1	N	5	N	0	O	1	N	1	N	3	N	11	1	140	0	12	1
o		6	0	2	N	2	N	0	O	1	N	1	N	2	N	8	1	115	0	12	1
o		4	0	0	N	3	N	0	N	1	N	0	N	2	N	6	0	63	0	20	0
o		7	0	1	N	4	N	0	N	1	N	1	N	4	N	11	1	97	0	20	1
o		4	0	0	N	3	N	0	N	1	N	0	N	1	N	5	0	58	0	24	0
o		7	0	2	N	3	O	0	O	1	N	1	N	1	N	8	1	88	0	50	2
o		7	0	2	N	3	O	0	O	1	N	1	N	1	N	8	1	82	0	50	2
o		8	0	2	N	4	N	0	O	2	N	0	N	4	N	12	0	122	0	20	0
o		8	0	1	N	5	O	0	N	1	N	1	N	4	N	12	0	158	0	20	2

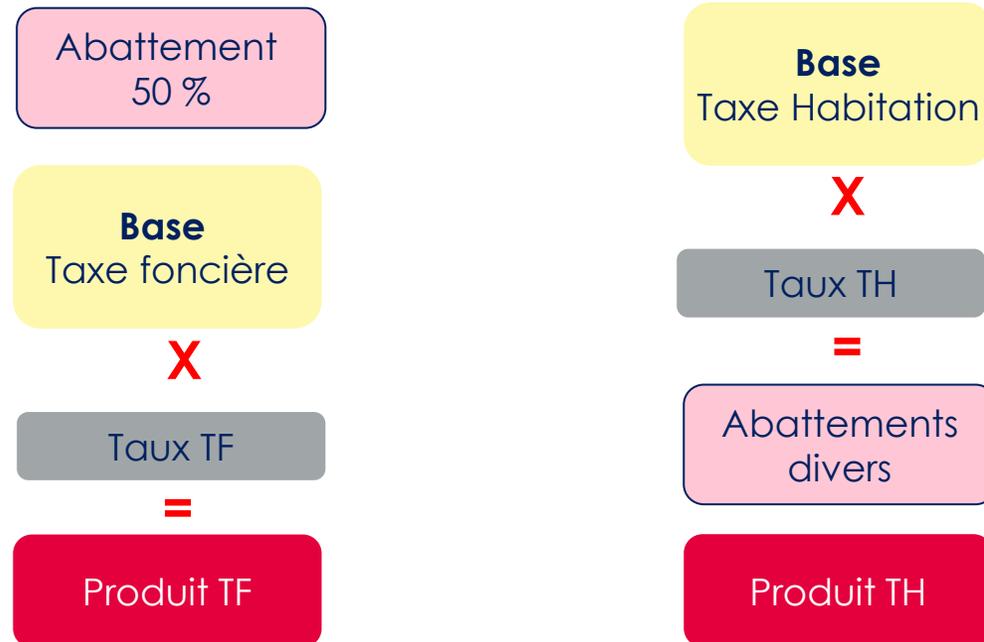
# La valeur locative? Pour la fiscalité!

Enregistrement  
zoom

## La VALEUR LOCATIVE CADASTRALE

« **Loyer annuel théorique** qu'aurait produit l'immeuble s'il était **loué** dans les **conditions normales** d'un **marché équilibré et concurrentiel**, évalué à partir des **caractères physiques des biens**. »

## Valeur Locative Cadastre



# La valeur locative, son calcul!

Enregistrement zoom

Valeur Locative



Tarif au m2 (1970)



Surface pondérée

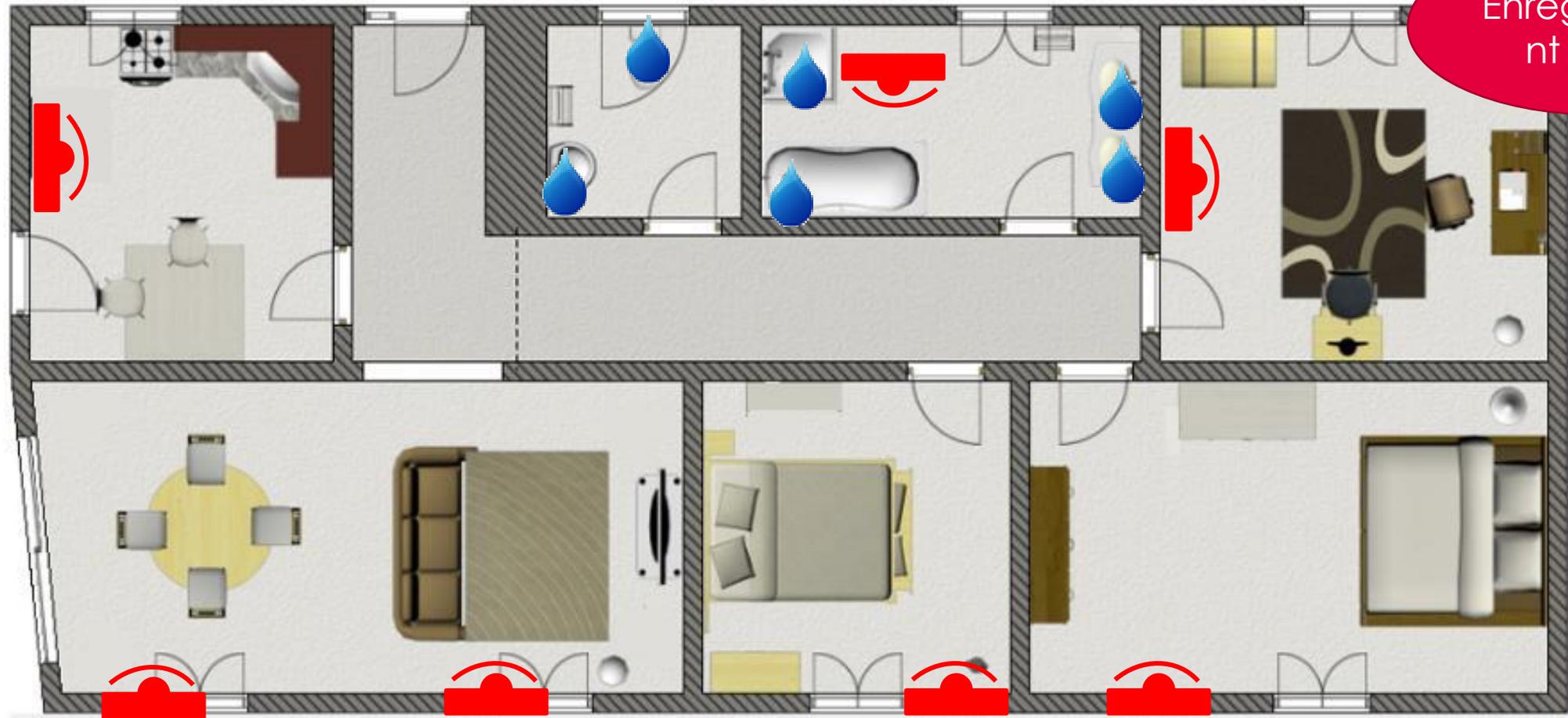
Tient compte

- Surface totale des pièces et annexes affectées à l'habitation
- Qualité architecturale, qualité de construction, distribution, équipements
- Surface des dépendances (garages, caves, remises ...) *sommes colonnes*

- coefficients d'entretien *col AL*
- Coeff Situation générale *col AN*
- Coeff Situation particulière *col AP*

- Eau courante, *col BS*
- gaz, électricité, *col BU BW*
- baignoires, douches, lavabos, *col CI CK CM*
- tout à l'égout,
- Chauffage , *col BY*

# Importance du chauffage



Enregistrement zoom

Présence eau courante, électricité :	+ 6 m <sup>2</sup>
5 pièces principales chauffées + salle de bains chauffée :	+ 12 m <sup>2</sup>
1 douche + 1 baignoire + 1 WC + 3 lavabos :	+ 21 m <sup>2</sup>

# Alors combien de mes habitants ont la « peau dure »?

Enregistrement zoom

Travailler les bases fiscales > Optimisation des bases ménages > Logements sans confort

SÉLECTION

LISTE

DÉTAIL

CARTOGRAPHIE

## Optimisation des bases ménages : Conforts

### Définition

Les procès verbaux de 1970 définissent en général la présence de chauffage à partir des catégories 6.  
L'absence de celui-ci dans les habitations de bon confort correspond à une situation de 1970 non mise à jour et est pénalisante fiscalement. A contrario, la présence de celui-ci dans les habitats classés en insalubres et sans confort révèle une anomalie de classement catégoriel.  
Pour information, la valeur locative cadastrale moyenne de votre commune est de **2 899 €**.

### Méthodes de traitement

**Objectif**  
Mettre à jour les éléments de confort d'un bâti pour imposition normale de taxe foncière et de taxe d'habitation  
Les données de ces optimisations sont issues des fichiers des **locaux 2019**.

### Méthodologie

À l'aide de la liste des locaux, signaler ou interroger les services fiscaux sur l'éventuelle anomalie (principalement l'absence de chauffage) par courrier signé du maire  
Vérifier les prises en compte sur la liste 41 de l'année suivante et le cadastre de l'année suivante.

LISTE ET GÉOLOCALISATION

### Les potentiels de votre collectivité

Nombre de catégories 1 à 6 sans chauffage : .....	1 257
Revenu cadastral moyen 1 à 6 sans chauffage : .....	1 276 €
Nombre de sous-évalués : .....	1 006

### Base sous-évaluée :

TF : .....	128 335 €
TH : .....	240 597 €

### Potentiel de produit fiscal :

TF : .....	43 146 €
TH : .....	30 508 €

21% de logement sans chauffage

Potentiel 70 k€ de produit supplémentaire

# Classement catégoriel

Code	Définition
1	Grand luxe
2	Luxe
3	Très confortable
4	Confortable
5	Assez confortable
6	Ordinaire
7	Médiocre
8	Très médiocre



Enregistrement zoom



1970

# les locaux insalubres, rénovés depuis un certain temps



*Invariant 2330231449T*

**3 RUE DE KERREZ|**

BatA Esc 1 Etage 0 Local 1001

Nature MA

Parcelle BV25

Catégorie 8

Superficie 50 m<sup>2</sup>

Coef d'entretien 0,9

Numéro photo 184

Code Occupation Propriétaire

**Obs** *Bon état. Fenêtres et porte PVC, volets roulants, toiture et façade en bon état*

**88%**

Des locaux de catégories insalubres (6M, 7 et 8) ont fait l'objet d'une réhabilitation et **doivent être reclassés(\*)**.

# Alors combien de mes contribuables habitent des « ruines fiscales? »

## Exemple ville 10 000 hbts



### Optimisation des bases ménages : Catégories

#### Définition

L'évaluation des valeurs locatives est assise sur une échelle catégorielle permettant de classer les locaux d'habitation en fonction de leur aspect architectural, de la nature et de la qualité des matériaux utilisés, de la conception générale des locaux et de leurs équipements usuels (échelle datant de 1970). Un tarif au m<sup>2</sup> est défini par catégorie et nature de local sur la base du marché locatif local en 1970.

Pour information, la valeur locative cadastrale moyenne de votre commune est de **2 899 €**.

Statistiquement, les locaux sont classés majoritairement sur les catégories 5 et 6, soit les catégories correspondant à du logement social. Cette classification quasi systématique derrière ces catégories tire vers le bas la ressource fiscale.

La vérification des éléments physiques constitutifs des locaux encore évalués en catégories insalubres permet d'assurer de nouvelles marges de manoeuvre tant en termes d'équité que de produit fiscal.

Vous pouvez connaître la répartition catégorielle de votre bâti en consultant votre état 6034.

#### Méthodes de traitement

##### Objectif

Mettre à jour une imposition normale (TF et TH) des locaux réhabilités et dont les travaux n'ont pas été signalés.

Les données de ces optimisations sont issues des fichiers des **locaux 2019**.

#### Méthodologie

À l'aide de la liste des locaux et surtout de la carte de géolocalisation, faire un constat visuel du bâti de la catégorie depuis le domaine public (prendre des photos). En cas d'écart significatif (notamment avec le descriptif de la catégorie sur le PV 70 'H'), le signaler, par courrier signé du maire, aux services fiscaux, avec adresse précise (dont étage), nom du propriétaire et parcelle cadastrale. Joindre les photos avec les données cadastrales dont classification et coefficient d'entretien.

Vérifier les prises en compte sur la **liste 41** et le cadastre de l'année suivante.

#### Les potentiels de votre collectivité

Nombre de locaux en catégorie de 6M à 8: .....	326
Nombre statistique de sous-évalués: .....	248

#### Revenu cadastral moyen par catégorie :

6M à 8 : .....	563 €
5M à 6 : .....	1 302 €
5 : .....	2 011 €

#### Base sous-évaluée :

Fourchette basse :	
TF : .....	182 952 €
TH : .....	342 990 €

#### Fourchette haute :

TF : .....	358 675 €
TH : .....	672 428 €

#### Potentiel de produit fiscal :

Fourchette basse :	
TF : .....	61 508 €
TH : .....	43 491 €

#### Fourchette haute :

TF : .....	120 587 €
TH : .....	85 264 €

LISTE ET GÉOLOCALISATION

7% de  
logement  
« en ruines »

Potentiel  
100ke à 200  
ke de produit  
supplémentaire

# Les données sont elles à jour? He bien non!

- Problème d'équité devant l'impôt, une partie de la population est surfiscalisée car correctement évaluée.
- Il manque une part non négligeable de ressource à aller chercher en fiabilisant la donnée.
- La révision des VL habitat s'annonce pour 2026, corriger vos bases avant!

# Alors grattez votre cadastre

INCRUSTATION VIDEO 1&2



- 1 Vérifier le % de logement sans chauffage > 5% parc?
- 2 **conclusion** nombre de logement en 6m/7/8 > 4% du parc?
- vous pouvez gagner un peu, beaucoup, énormément en allant **fiabiliser la donnée cadastrale MAJIC3.**

