

AR PREFECTURE

016-211601026-20160616-CH\_2016\_95-DE

Regu le 21/06/2016

ECOFINANCE  
*Fiscalité*



**DIAGNOSTIC DES BASES FISCALES  
DES LOCAUX AFFECTES A  
L'HABITATION**

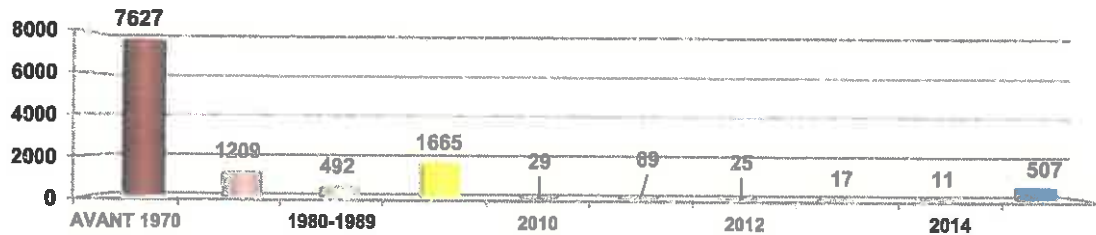
**COMMUNE DE  
COGNAC**

## DONNEES GENERALES

## Age du bâti d'habitation

- 65% des logements ont été construits avant 1970,
- 76% jusqu'à 1980,
- 24% à partir de 1980.

## Répartition des habitations par année de construction



## Caractéristiques de la valeur locative

	Nombre de locaux	Surface moyenne en m <sup>2</sup>	Valeur locative moyenne en €
MA	6923	99	3692
AP	4728	59	2564

## Qualité du bâti

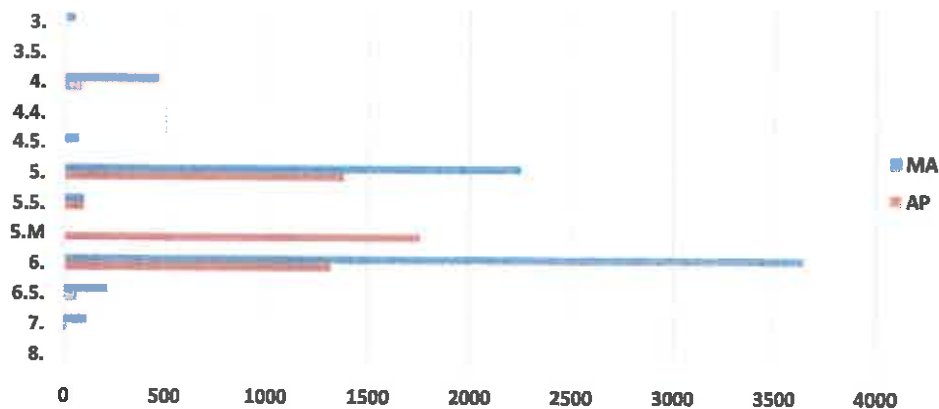
- 6% des logements sont classés en catégorie confort,
- 91% sont classés en catégories moyennes,
- 4% sont des logements insalubres ou sans confort.

**Catégories "confort"**: catégories allant dès la catégorie maximale dans la commune jusqu'à la catégorie 4M (inclusive).

**Catégories "moyennes"**: de la catégorie 5 à la catégorie 6.

**Catégories "sans confort"**: au-dessous de la catégorie 6.

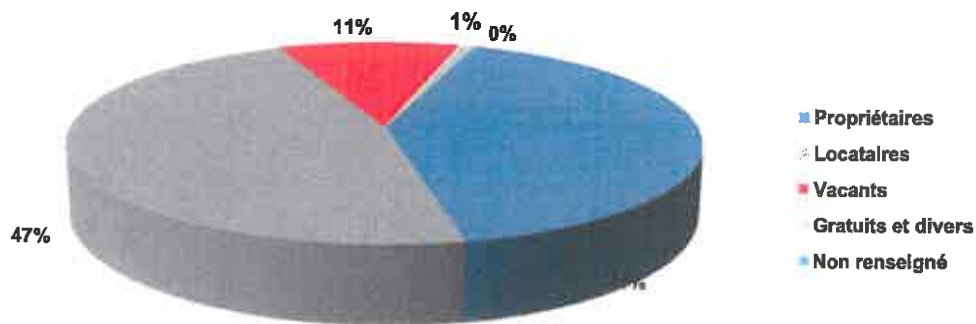
## Répartition des habitations par catégorie



## LOGEMENTS VACANTS

- 1 247 logements étaient déclarés vacants au 1<sup>er</sup> janvier 2015

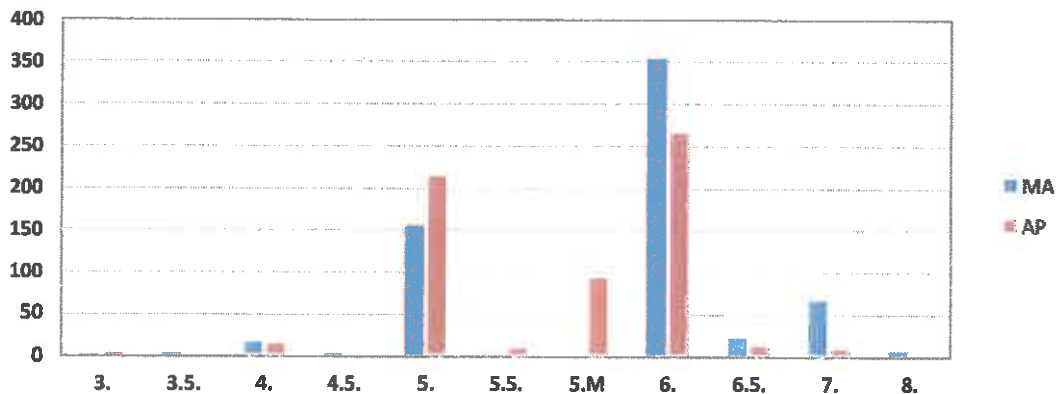
Répartition des habitations par type d'occupation



Si la vacance des catégories sans confort peut sembler logique, les maisons et appartements vacants classés en catégories 6 et supérieures soulèvent des interrogations:

- 1 133 maisons et appartements concernés.

Répartition des vacants par catégorie

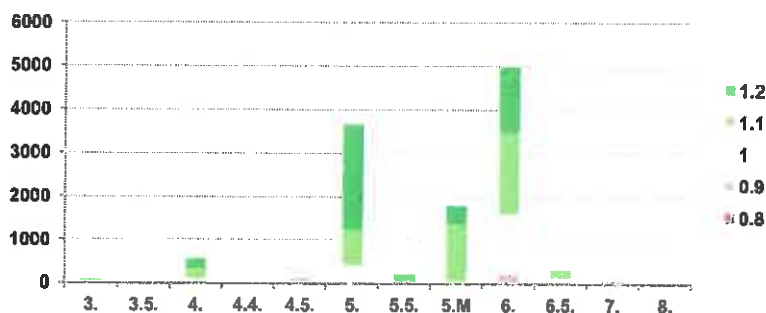


## LOGEMENTS INSALUBRES

### Incohérence coefficient d'entretien et catégorie

- 411 logements classés en catégorie insalubre et sans confort
- dont 319 cas de discordance entre la catégorie et le coefficient d'entretien.

Nombre de logements selon coefficient d'entretien et catégorie

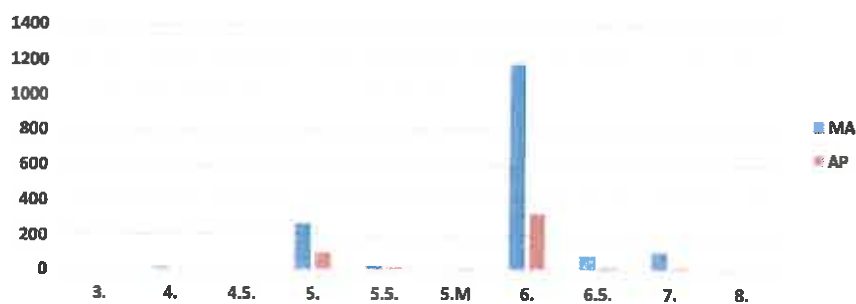


## LOGEMENTS SANS ELEMENT DE CONFORT

### Habitations sans chauffage

- 18% du parc total des habitations sont déclarés sans chauffage, soit:  
2152 logements
- 90% de ces logements sans chauffage sont classés en catégories 6 et supérieures, soit:  
1928 logements

Maisons et appartements sans chauffage par catégorie

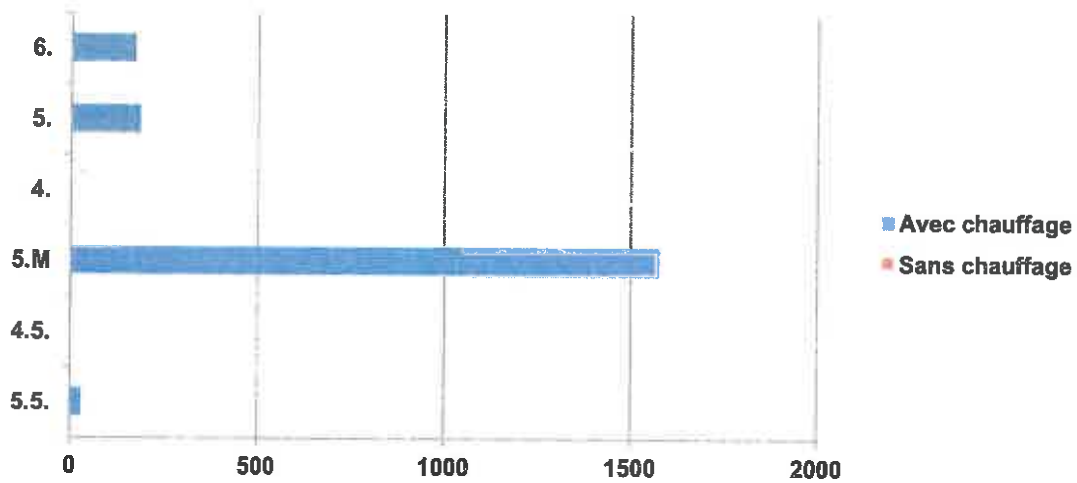


## LOGEMENTS SOCIAUX

Le parc des logements sociaux de la commune compte:

- **1967** logements sociaux,
- **0** logement(s) sociaux en catégories sans confort;
- **9** logement(s) sociaux sans chauffage.

Logements sociaux par catégorie avec ou sans chauffage



## INDEX

**Le champ d'étude**

Cette étude concerne les logements d'habitation (maisons et appartements avec une ou plusieurs parties principales). Source de données: fichiers fiscaux fonciers 2015

**Age du bâti d'habitation**

1970 est la date de la dernière évaluation cadastrale nationale . Ce sont souvent les bâtis construits avant 1970 qui ont été améliorés sans que l'administration fiscale en ait été avertie, l'évaluation cadastrale servant de référence à l'impôt local ne correspond plus, alors, à la réalité.

**Caractéristiques de la valeur locative**

La valeur locative correspond à un loyer annuel théorique que produirait un bâti loué dans des conditions normales d'un marché équilibré et concurrentiel et constitue la base brute de l'assiette de taxe foncière et de taxe d'habitation.

**Qualité du bâti**

Les habitations sont classées par catégories, codifiées de 1 à 8, la catégorie moyenne des habitations en France étant de 5.

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

La définition des catégories prend en compte :

- le caractère architectural de l'immeuble,
- la distribution du local,
- la qualité de la construction,
- les équipements.

Les catégories 7 et 8 correspondent à des locaux définis comme insalubres, vétustes, exigus, sans salle d'eau, sans élément de confort dont la valeur locative est très faible.

**Vacance**

Un logement est déclaré vacant lorsqu'il est libre d'occupant et de meuble au 1<sup>er</sup> janvier de l'année. Sont comptés dans ce nombre de locaux vacants, les logements prévus à la démolition, ainsi que les logements nouvellement construits et qui n'ont pas encore trouvé preneur. Ils n'ont donc pas été soumis à la taxe d'habitation 2015.

**Coefficient d'entretien**

Le coefficient d'entretien (composante majeure du correctif d'ensemble) est déterminé par un simple examen extérieur de l'état de l'habitation. Il a une incidence importante sur la valeur locative. Une maison neuve a un coefficient d'entretien égal à 1,20. Egalement, une maison entretenue a un coefficient d'entretien égal à 1,20 si elle peut être louée au prix du marché, sinon un coefficient inférieur est appliqué en fonction de son état.

**Chauffage**

Le chauffage central a une équivalence superficielle moyenne de 15 m<sup>2</sup> qui viennent augmenter la surface pondérée de l'habitation (équivalence superficielle du chauffage central = 2 m<sup>2</sup> par pièce ayant un radiateur fixé au mur et 2 m<sup>2</sup> par salle d'eau ayant un radiateur fixé au mur). La présence du chauffage implique une augmentation moyenne de la valeur locative de +12 %.