



Mise en place d'un observatoire fiscal mutualisé

L'analyse et l'optimisation de la fiscalité locale est **essentielle** à plusieurs égards :

- Connaissance et déclinaison des réformes fiscales nationales
- Prévision des impacts budgétaires pluriannuels
- Anticipation des réflexions à mener (réforme des valeurs locatives pro et privées, sort de la CVAE, ...)
- Équité fiscale entre contribuables au sein du territoire communautaire
- Tentative d'expérimentation de convergence des valeurs locatives communales du territoire (et donc de la solidarité de contribution au sein du bloc communal)

Un observatoire fiscal mutualisé permet globalement :

- De réaliser une veille quant aux réformes fiscales nationales et leur déclinaison sur le bloc communal (ex : réforme de la TH, réforme des VL des impôts ménages, ...)
- De mutualiser les outils de pilotage fiscal
- D'évaluer les disparités fiscales au sein d'une même commune mais aussi du territoire communautaire (écarts entre tarifs par catégorie, niveau des coefficients correctifs, ...)
- De proposer des pistes de convergence de traitement des contribuables
- De proposer le redressement de situations irrégulières, favorablement ou non pour le contribuable (détection de piscines, actualisation des catégories 7 et 8, intégration des éléments de confort, ...)
- D'accompagner chaque commune et l'EPCI lors des CCID/CIID
- De représenter un interlocuteur commun auprès de la DDFIP, plus réceptive aux organisations structurées

1^{er} axe : état des lieux

Les impôts locaux sont calculés en multipliant la valeur locative par le taux voté :

- ❑ La base de TH prend en compte 100% de la VLC du logement occupé (1409 du CGI)
- ❑ La base de TFB prend en compte 50% de la VLC du local concerné (1388 du CGI)
- ❑ La base de TFNB prend en compte 80% de la VLC du terrain considéré (1396 du CGI)

Valeur locative = surface pondérée du local et de ses annexes x tarif de la catégorie du local.

Les tarifs par catégorie ont été déterminés au 1^{er} janvier 1970 (tarifs intermédiaires créés parfois par la suite).

Ils font l'objet annuellement depuis 1970 d'une revalorisation par l'application d'un coefficient correcteur qui détermine le tarif actualisé chaque année.

Le service fiscalité procède actuellement au recueil des PV 70 de toutes les communes

1^{er} axe : état des lieux

Les informations propres à chaque commune, point de départ et de classement des locaux construits : les PV 1970

LISTE, SURFACE PONDÉRÉE ET TARIF D'ÉVALUATION DES LOCAUX DE RÉFÉRENCE

Notes générales : On distinguera pour la rédaction du cadre ci-dessous trois paragraphes : 1. Maisons individuelles ; 2. Appartements, y compris les chambres de domestiques indépendantes ; 3. Dépendances bâties jointes et séparées (granges des fermes collectives, porcs et éléments de parcs anciens). A l'intérieur des paragraphes 1 et 2, une distinction sera faite entre les locaux d'habitation et les locaux à usage professionnel.

Pour chacune des catégories de locaux représentées dans la commune, il sera choisi des termes de référence les plus remarquables du point de vue de la comparaison à effectuer et comprenant, le cas échéant, des dépendances bâties et non bâties d'importance moyenne par rapport à la généralité des locaux de même nature.

Dans les communes où subsiste encore la réglementation du prix des loyers, il conviendra de choisir des locaux de référence locaux sous le régime de la loi du 1^{er} septembre 1948 et dont le prix de location s'établit au niveau généralement constaté pour les locaux de l'época.

Notes particulières : Col. 2 : suivre l'ordre numérique (1, 2, 3, 4, etc.) et alphabétique (A, B, C, D) des catégories.

Col. 10 : utiliser le code suivant : B. (bon) ; A.B. (assez bon) ; P. (passable) ; M. (médiocre) ; T.M. (mauvais).

Col. 11 et 12 : utiliser le code suivant : T.B. (très bon) ; B. (bon) ; D. (déficient) ; N. (négligé) ; T.M. (mauvais).

Col. 13 à 27 : les renseignements à fournir dans ces colonnes sont tirés des déclarations H1 (y compris, le cas échéant, l'annexe H1) et H2 préalablement vérifiées.

N° de la commune	Catégorie de local	Références cadastrales		Situation	Propriétaire		Occupé
		Section	N° de parcelle		Rue, numéro, quartier, hameau	Nom ou dénomination sociale	
1	2	3	4	5	6	7	8
1. MAISONS INDIVIDUELLES							
a) Locaux d'habitation							
1	B	B	595	Hailhemet	JOUBERT Christian	595	fin. même
2	B	B	184	le village	M ^{me} BORDOUX CÉCILE	251	"
3	B	B	897	Hailhemet	GAILLARD Charles	85	"
4	B	C	185	la cabane	BARRIERE Marcel	22	"
2. APPARTEMENTS							
5	B	B	159	le village	la commune	2	vacant.
3. DÉPENDANCES BÂTIES							
6	C	B	64	Vignes - Rue	M ^{me} CAMBEFORT Jacques	40	fin. même
7	D	B	177	le village	PAGE'S Jules	181	"
8	B	D	76	la Gaimie	VEREKER Mary		

NB : rigidité des tarifs par catégorie

Caractéristique				Construction						Confort					Surface pondérée totale	Tarif d'évaluation	Valeur locative estimée (col. 24 x col. 25)	Observations
Année de la construction	Etat d'entretien de la construction	Situation		Nombre de		Surface habitée des			Salle d'eau	W.C.	Baignoire	Double	Chauffage central					
		générale	particulière	Pièces	autres	Pièces et annexes	Autres éléments bâtis	Dépendances non bâties										
9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
					à m ² et plus	moins de 5 m ²												
1940	B	M	TH	5	1	-	150		400	1	1	1	x	167	19	3173		
1850	AB	O	O	4	1		91	18		1	1	1		150	16	1320		
1850	M	M	O	4			32	87	500					67	13	871		
300	M	M	O	3			65		400					51	8	459		

1^{er} axe : état des lieux

Les valeurs locatives cadastrales ont été actualisées pour la première fois **en 1980 par application d'un coefficient d'actualisation (1,69)** et revalorisées chaque année pour tenir compte de l'évolution des loyers et de l'inflation depuis ces deux dates (coefficient amalgamé 1981-2021).

Exemple :

Pour une maison individuelle, classée catégorie 5 (tarif du local de 19 Francs /m²)

La valeur locative **en 1970** était évaluée à 3 173 francs, soit **483,72 €**

Avec application du coefficient dit d'actualisation (x1,69) et amalgamé (x3,353)
= 2 654 € en 2021

Véritable « chantier fiscal », la réforme des valeurs locatives des locaux d'habitation pour une meilleure cohérence et équité fiscale

Le calendrier prévisionnel de la réforme des valeurs locatives cadastrales :

- 1^{er} semestre 2023 : phase de collecte de données du marché locatif.
- 2023-2024 : analyse des informations récoltées et préparation d'un rapport détaillé par l'administration fiscale. Ce document sera destiné à présenter la réforme aux collectivités territoriales et aux contribuables
- 2025 : l'administration fiscale va déterminer la nouvelle base servant de calcul aux valeurs locatives, puis fera le point sur les nouveaux secteurs impactés
- 2026 : entrée en vigueur de la réforme

D'ici son application définitive en 2026, les ajustements seront étudiés entre l'administration fiscale et les collectivités.

Et une expérimentation est sollicitée par la CAGG auprès de l'Etat

1^{er} axe : état des lieux

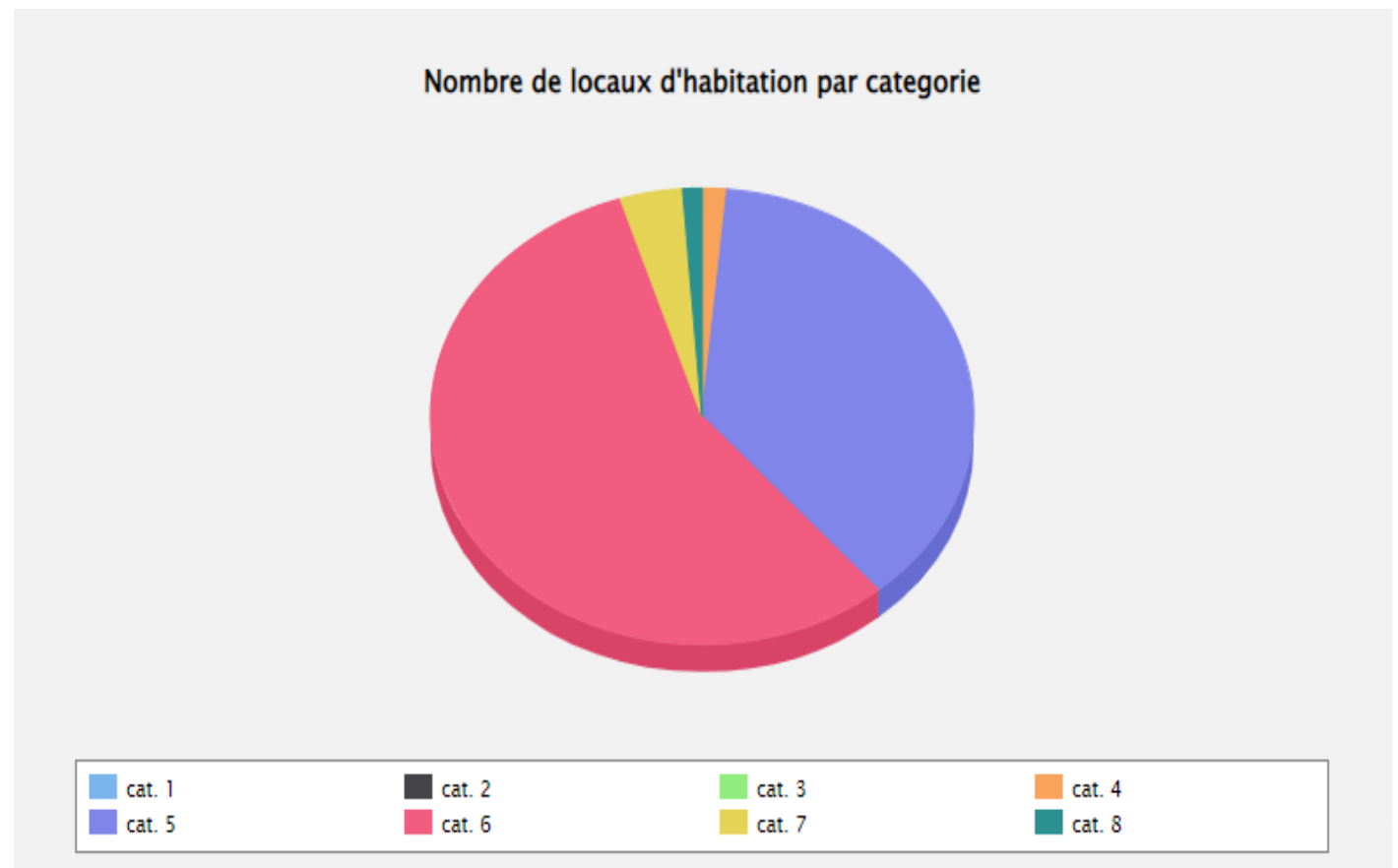
Les catégories :

Au nombre de 8, elles sont établies en fonction des caractéristiques architecturales, de la distribution des pièces, des éléments de confort, ...

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

Action possible au niveau communal pour modifier les classements dans les catégories

Il n'y a pas sur le territoire de catégorie 1 et 2



Catégorie	1	2	3	4	5	6	7	8
Caractéristiques architecturales	Nettement somptueux	Particulièrement soigné	Belle apparence		Sans caractère particulier			Aspect délabré
Qualité de la construction	Excellente Matériaux de tout premier ordre		Très bonne	Bonne		Courante	Médiocre Construction économique en matériaux bon marché	Particulièrement défectueuse
Distribution du local	Très large conception	Large conception	Moins d'ampleur que dans les catégories précédentes		Faible développement des pièces, dégagements, entrées,...		Logement souvent exigü Dégagements souvent sacrifiés	
Pièces de réception	Obligatoires et spacieuses		Obligatoires dans les locaux comportant un certain nombre de pièces		Existence en général d'une pièce de réception	Dimensions réduites En général absence de pièces de réception		
Locaux d'hygiène	Nombreux et bien équipés		En général plusieurs salles d'eau	Présence nécessaire d'une salle de bains ou de douche ou d'un cabinet de toilette	Présence au minimum d'un cabinet de toilette avec eau courante	En général absence de locaux d'hygiène sauf dans les Immeubles modernes	Absence très fréquente de locaux d'hygiène	

1^{er} axe : état des lieux

Nombre de locaux, par catégorie et par commune

Communes	Catégorie 3	Catégorie 4	Catégorie 5	Catégorie 6	Catégorie 7	Catégorie 8	Total
ALOS	0	0	31	30	1	0	62
AMARENS	0	0	12	27	5	1	45
ANDILLAC	0	0	19	43	5	2	69
AUSSAC	0	0	66	65	2	1	134
BEAUVAIS-SUR-TESCOU	0	0	94	65	9	2	170
BERNAC	0	0	48	51	3	3	105
BRENS	0	22	565	519	13	7	1126
BRIATEXTE	2	11	403	546	38	9	1009
BROZE	0	2	25	36	3	0	66
BUSQUE	0	11	174	130	4	3	322
CADALEN	0	11	267	406	41	17	742
CAHUZAC-SUR-VÈRE	0	17	249	416	41	14	737
CAMPAGNAC	0	0	52	30	3	3	88
CASTANET	0	1	58	39	9	1	108
CASTELNAU-DE-MONTMIRAL	0	10	221	437	49	11	728
CESTAYROLS	0	7	130	158	14	4	313
COUFFOULEUX	0	26	580	706	14	4	1330
DONNAZAC	0	0	15	30	4	1	50
FAYSSAC	0	0	71	94	7	2	174
FENOLS	0	0	61	50	4	2	117
FLORENTIN	1	12	148	181	9	0	351
FRAUSSEILLES	0	0	20	33	7	2	62
GAILLAC	0	86	3083	5237	202	99	8707
GIROUSSENS	0	17	346	352	34	10	759
GRAULHET	7	127	1581	4900	244	80	6939
GRAZAC	0	7	161	139	4	1	312
ITZAC	0	0	37	59	9	3	108

1^{er} axe : état des lieux

LA SAUZIÈRE-SAINT-JEAN	0	0	50	77	20	9	156
LABASTIDE-DE-LEVIS	0	7	256	222	14	8	507
LABESSIERE-CANDEIL	0	6	183	152	5	2	348
LAGRAVE	0	32	534	431	12	1	1010
LARROQUE	0	0	38	108	22	0	168
LASGRAISSES	0	3	80	166	2	1	252
LE VERDIER	0	0	61	84	10	2	157
LISLE-SUR-TARN	0	33	1009	1463	67	19	2591
LOUPIAC	0	2	120	89	11	3	225
MÉZENS	0	0	111	123	19	0	253
MONTANS	0	17	318	328	28	12	703
MONTDURASSE	0	1	72	108	11	2	194
MONTELS	0	5	22	24	3	0	54
MONTGAILLARD	0	0	80	89	15	0	184
MONTVALEN	0	3	45	56	7	3	114
PARISOT	0	0	263	167	6	2	438
PEYROLE	0	0	157	90	8	4	259
PUYBEGON	0	7	128	163	7	4	309
PUYCELCI	0	8	105	229	56	16	414
RABASTENS	0	56	1078	1751	168	29	3082
RIVIERES	0	0	283	352	10	3	648
ROQUEMAURE	0	0	89	89	21	10	209
SAINT-BEAUZILE	0	0	33	54	5	3	95
SAINTE-CÉCILE-DU-CAYROU	0	3	27	41	8	2	81
SAINT-GAUZENS	0	17	189	176	18	5	405
SAINT-URCISSE	0	0	38	57	41	5	141
SALVAGNAC	0	0	229	324	64	8	625
SENOUILLAC	0	5	280	244	17	9	555
TAURIAC	0	0	84	77	5	1	167
TECOU	0	0	277	159	9	0	445
TONNAC	0	0	24	53	12	2	91
VIEUX	0	3	45	81	5	2	136
Total	10	575	14825	22406	1484	449	39749

10

0%

1%

37%

56%

4%

1%

1^{er} axe : état des lieux

- **Les éléments accessoires ou secondaires:**

Ces éléments sont nombreux et nécessitent d'être déclarés après la réalisation de travaux dès lors qu'ils représentent un agrandissement de l'habitation ou de la surface habitable ou encore se définissent comme constructions accessoires au bâtiment principal

☐ Les catégories des dépendances ordinaires : garages, cave, grenier, terrasse, véranda, parkings...

☐ Les catégories des dépendances d'agrément : piscines bâties privées, serres, terrains de jeu, ...

☐ Les dépendances à usage commun sont en principe imposables et leur valeur locative est, le cas échéant, répartie entre les occupants (DB 6 D 212).

Un examen permet de déterminer des éléments qui n'ont pas fait l'objet de déclaration de travaux, ou dont les caractéristiques auraient changé (amélioration aspect et aménagement) et qui par conséquent échappent à la taxation

1^{er} axe : état des lieux

Le coefficient de pondération des éléments secondaires(324 N de l'Annexe III du CGI)

Il peut varier de 0,2 à 0,6 en fonction de :

- ☐ la qualité des matériaux de construction
- ☐ la nature des éléments secondaires
- ☐ l'importance plus ou moins grande de ces éléments par rapport à ceux rencontrés dans la catégorie
- ☐ et du **lien plus ou moins étroit qu'ils ont avec la fonction d'habitation ou l'usage professionnel** (service rendu par chaque élément dans le cadre de la valeur d'usage du local).

Catégorie	A	B	C	D
Murs	Matériaux de bonne qualité	Matériaux ordinaires, utilisés habituellement dans la région	Matériaux bon marché, légers, présentant des défauts	Matériaux médiocres et même absence de murs
Toiture	Couverture en matériaux courants		Couverture légère	
Electricité	Présence habituelle	Présence assez fréquente	Présence peu fréquente	Absence habituelle
Eau	Présence habituelle	Présence assez fréquente	Présence peu fréquente	Absence habituelle
Chauffage	Présence assez peu fréquente	Présence exceptionnelle	Absence habituelle	Absence habituelle
Qualité du service rendu	Bonne protection. Fermeture complète et solide	Protection suffisante	Protection sommaire	Protection des plus rudimentaire

2^{ème} axe : les premières corrections possibles

Première piste d'optimisation : les piscines couchées non évaluées

Cette piste consiste à identifier les piscines répertoriées sur l'orthophoto, en les croisant avec plan cadastral comprenant la couche fiscale, qui échappe à la taxation. En effet, les piscines, dès lors qu'elles sont fixées au sol à perpétuelle demeure, constituent des dépendances et sont taxées.

A l'aide d'outil orthophoto, l'identification est possible.

Exemple de piscine identifiée:



Exemple de piscine non identifiée:



Audit des piscines non imposées, 12 900 € de produit fiscal supp. (par an) possible pour l'agglo et 17 000 € pour les communes :

Première piste d'optimisation : les piscines couchées non évaluées

Source : étude FININDEV

COMMUNE	superficie piscine	Nb de piscines concernées	Valorisation TF piscine (commune)	Valorisation TF piscine (interco)
AUSSAC	297	1	36,62	38,02
BERNAC	371	1	45,78	47,49
BRENS	2741	6	442,12	350,85
BRIATEXTE	834	3	154,25	106,75
BUSQUE	2053	6	271,30	262,78
CADALEN	2280	8	399,00	291,84
CAHUZAC SUR VERE	1056	4	164,63	135,17
CAMPAGNAC	340	2	43,16	43,52
CASTELNAU DE MONTMIRAL	1111	4	146,15	142,21
CESTAYROLS	843	2	114,44	107,90
COUFOULEUX	2711	9	477,41	347,01
DONNAZAC	619	2	71,03	79,23
FLORENTIN	2053	4	406,19	262,78
GAILLAC	32959	56	5 886,48	4 218,75
GIROUSSENS	1522	6	254,25	194,82
GRAULHET	5891	22	1 318,99	754,05
GRAZAC	1434	3	199,97	183,55
LABASTIDE DE LEVIS	790	2	94,80	101,12
LABESSIERE CANDEIL	1121	3	150,05	143,49
LAGRAVE	2699	10	404,85	345,47
LARROQUE	1069	2	121,76	136,83
LASGRAISSES	503	2	91,80	64,38
LISLE SUR TARN	5034	16	977,10	644,35
MEZENS	595	2	119,00	76,16
MONTANS	1958	5	283,42	250,62
MONTDURAUSSE	1735	6	223,12	222,08
MONTGAILLARD	141	1	18,92	18,05
MONTVALEN	1462	5	147,95	187,14
PARISOT	1299	4	170,69	166,27

COMMUNE	superficie piscine	Nb de piscines concernées	Valorisation TF piscine (commune)	Valorisation TF piscine (interco)
PEYROLE	241	1	36,75	30,85
PUYBEGON	1333	5	200,42	170,62
PUYCELCI	371	1	54,78	47,49
RABASTENS	9499	31	1 810,98	1 215,87
RIVIERES	2279	6	385,49	291,71
ROQUEMAURE	2641	8	469,70	338,05
SAINT BEAUZILE	166	1	16,23	21,25
SAINT GAUZENS	856	4	101,91	109,57
SAINT URCISSE	231	1	24,41	29,57
SALVAGNAC	1097	4	212,10	140,42
LA SAUZIÈRE SAINT JEAN	945	2	112,74	120,96
SENOUILLAC	998	3	130,44	127,74
TAURIAC	1342	4	161,11	171,78
TECOU	898	3	125,76	114,94
TONNAC	688	2	93,19	88,06
		273,00	17 171,24	12 941,57

2^{ème} axe : les premières corrections possibles

Seconde piste d'optimisation : audit des catégories 7-8

Sur le territoire, près de 2000 locaux relèvent de ces catégories (5%).

Or, beaucoup de logements 7 et 8 disposent d'éléments relevant de la catégorie 6 à minima.

- 1484 locaux sont répertoriés en catégorie 7, pour une superficie de 117 665 m²
- 449 locaux sont répertoriés en catégorie 8, pour une superficie de 30 627 m²

La connaissance des élus de proximité est primordiale pour mettre à jour ces éléments.

Seconde piste d'optimisation : audit des catégories 7-8

Source : Majic - Locaux d'habitation par catégorie et par commune - données 2022

 Communes	Catégorie 7 aspect médiocre	Catégorie 8 aspect délabré	Total catégories 7 et 8 à expertiser
ALOS	1	0	1
AMARENS	5	1	6
ANDILLAC	5	2	7
AUSSAC	2	1	3
BEAUVAIS-SU	9	2	11
BERNAC	3	3	6
BRENS	13	7	20
BRIATEXTE	38	9	47
BROZE	3	0	3
BUSQUE	4	3	7
CADALEN	41	17	58
CAHUZAC-SU	41	14	55
CAMPAGNAC	3	3	6
CASTANET	9	1	10
CASTELNAU-I	49	11	60
CESTAYROLS	14	4	18
COUFFOULEU	14	4	18
DONNAZAC	4	1	5
FAYSSAC	7	2	9
FENOLS	4	2	6
FLORENTIN	9	0	9
FRAUSSEILLES	7	2	9
GAILLAC	202	99	301
GIROUSSENS	34	10	44
GRAULHET	244	80	324
GRAZAC	4	1	5
ITZAC	9	3	12
LABASTIDE-D	14	8	22
LABESSIERE-C	5	2	7
LAGRAVE	12	1	13
LARROQUE	22	0	22

Communes	Catégorie 7 aspect médiocre	Catégorie 8 aspect délabré	Total catégories 7 et 8 à expertiser
LA SAUZIÈRE-	20	9	29
LASGRAISSES	2	1	3
LE VERDIER	10	2	12
LISLE-SUR-TA	67	19	86
LOUPIAC	11	3	14
MÉZENS	19	0	19
MONTANS	28	12	40
MONTDURAL	11	2	13
MONTELS	3	0	3
MONTGAILLA	15	0	15
MONTVALEN	7	3	10
PARISOT	6	2	8
PEYROLE	8	4	12
PUIBEGON	7	4	11
PUYCELCI	56	16	72
RABASTENS	168	29	197
RIVIERES	10	3	13
ROQUEMAUR	21	10	31
SAINT-BEAUZ	5	3	8
SAINTE-CÉCIL	8	2	10
SAINT-GAUZE	18	5	23
SAINT-URCIS	41	5	46
SALVAGNAC	64	8	72
SENOUILLAC	17	9	26
TAURIAC	5	1	6
TECOU	9	0	9
TONNAC	12	2	14
VIEUX	5	2	7
Total	1484	449	1933

2^{ème} axe : les premières corrections possibles

Troisième piste d'optimisation : audit des catégories 3 à 6 et éléments de confort

Il s'agit là de mettre en exergue des incohérences quant aux manques d'éléments de confort, qui semblent évidents de nos jours : **les locaux qui ne disposent pas de sanitaires, non connectés aux réseaux d'eau courante, de chauffage, d'électricité, d'assainissement, etc...**

Cette piste permettrait de corriger des situations et d'apporter des m² d'équivalence superficielle par locaux. En effet, les éléments de confort sont convertis en m² (4m² pour l'eau courante, 2m² pour le gaz, 2m² pour l'électricité, 3m² par WC, 5m² par lavabo, ...)

Là encore, la connaissance des élus de proximité est primordiale pour mettre à jour ces éléments.

3^{ème} axe : exemple d'accompagnement CCID

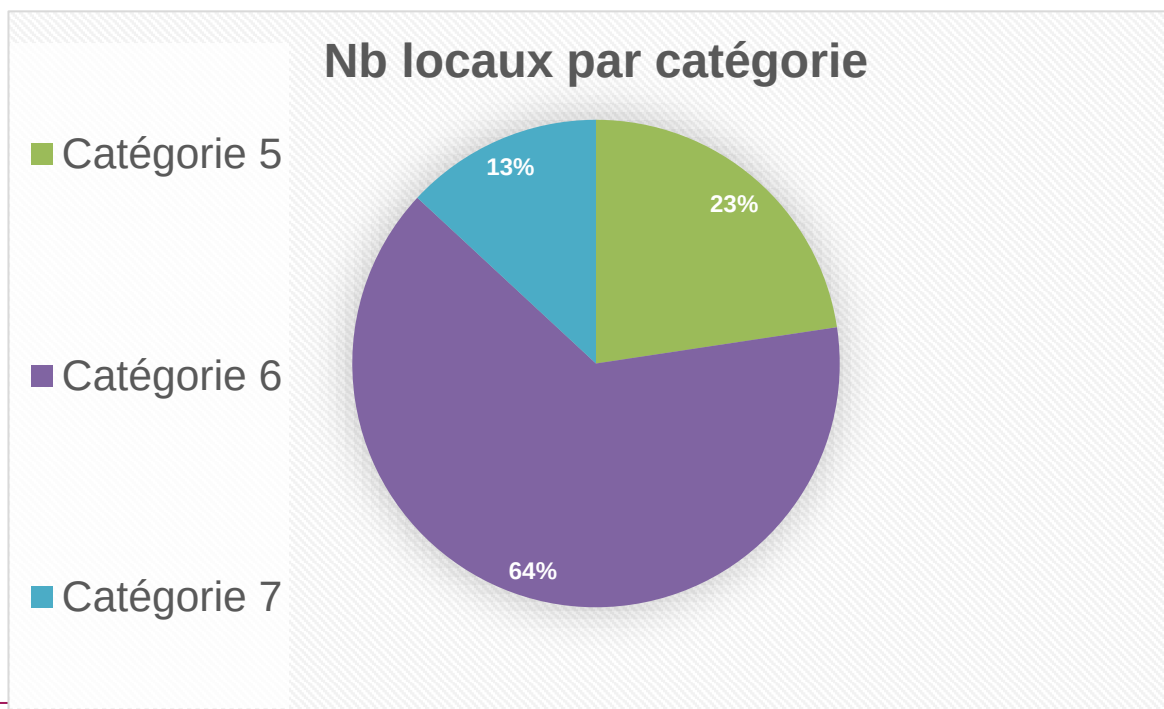
Un exemple des actions sur une commune de la CAGG

Sur les catégories

Majic - Locaux d'habitation par nature et par catégorie

Nb locaux d'habitation (PEV)	Catégorie 1	Catégorie 2	Catégorie 3	Catégorie 4	Catégorie 5	Catégorie 6	Catégorie 7	Catégorie 8	Total
Appartement	0	0	0	0	0	0	1	0	1
Maison	0	0	0	0	38	108	21	0	167
Total	0	0	0	0	38	108	22	0	168

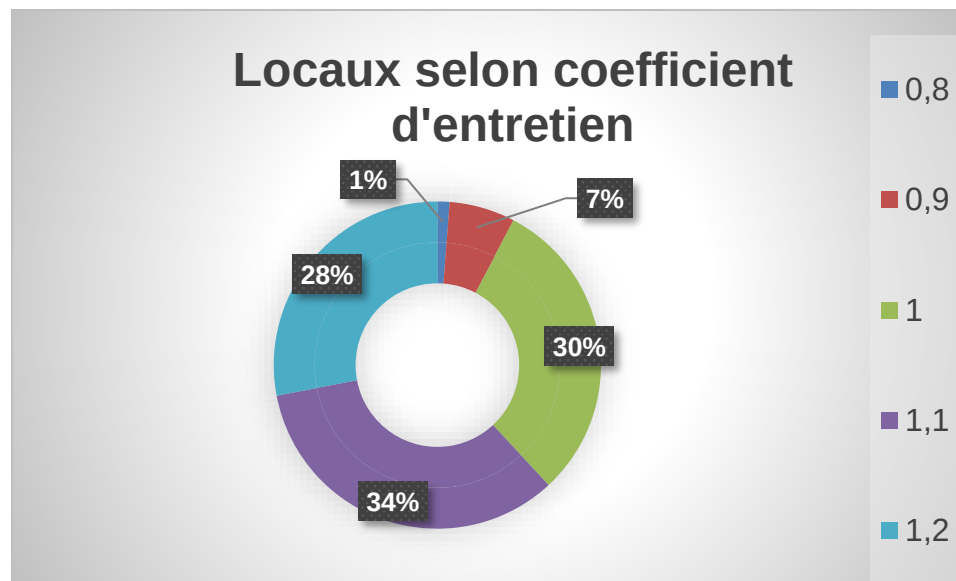
Données 2022



3 catégories
seulement sur la
commune

3^{ème} axe : exemple d'accompagnement CCID

Sur les coefficients d'entretien



Les coefficients d'entretien permettent de valoriser (bonus ou malus) l'état visuel des locaux, ils sont déterminés selon le barème suivant :

Etat d'entretien	Coefficient
Bon - Construction n'ayant besoin d'aucune réparation	1,20
Assez bon - Construction n'ayant besoin que de petites réparations	1,10
Passable - Construction présentant, malgré un entretien régulier, des défauts permanents dus à la vétusté, sans que ceux-ci compromettent les conditions élémentaires d'habitabilité	1
Médiocre - Construction ayant besoin de réparations d'une certaine importance, encore que localisées	0,90
Mauvais - Construction ayant besoin de grosses réparations dans toutes ses parties	0,80

3^{ème} axe : exemple d'accompagnement CCID

Sur les éléments de confort

Sur le total des 168 locaux d'habitation de la commune :

Nombre Habitations	Equipées	Néant
Chauffage	65	103
WC	147	21
Douches baignoires	136	32
Lavabo	140	28

Mise en place d'un observatoire fiscal mutualisé

Axes de travail à déterminer en réunion de lancement de l'observatoire, sur le 4^{ème} trimestre, en lien avec les secrétariats communaux.

Serait proposé :

- Audit des disparités fiscales au sein de la commune et du territoire,
- Recherche d'équité fiscale
- Optimisation à conduire sur les produits fonciers (piscines, catégories et éléments de confort)
- Expérimentation de convergence des valeurs locatives au sein du territoire
- Audit des taxes payées par les communes (éventuelles exonérations)

Création de l'atelier fiscal se penchant sur ces modalités d'organisation et de travail

- composition
- répartition en bassin
- démonstration de l'outil fiscal
- Détermination de la feuille de route