

Réunion Comité de quartier Henriville

16/03/2022

Cartographie du comité de quartier



Le comité de quartier est entouré par le comité de quartier Saint Honoré - Jeanne d'Arc et le comité de quartier Saint Anne - Faubourg de Noyon

Les locaux d'habitation*

Locaux d'habitation	Appartement	Maison	Total
Nb locaux	2 803	1 756	4 559

* Source : données cadastrales - année 2021

Les locaux d'habitation

Locaux d'habitation	Appartement	Maison	Total
Nb locaux	2 803	1 756	4 559

Locaux d'habitation par nature et par catégorie - données 2021									
Nb locaux d'habitation	Catégorie 1	Catégorie 2	Catégorie 3	Catégorie 4	Catégorie 5	Catégorie 6	Catégorie 7	Catégorie 8	Total
Appartement	0	0	0	463	1 072	1 254	14	0	2 803
Maison	0	0	10	286	1 016	437	7	0	1 756
Total	0	0	10	749	2 088	1 691	21	0	4 559

Les catégories de locaux

maisons

Classement des locaux d'habitation		Tarif locatif au m2 des locaux de référence au 01/01/1970 (maisons)
1	Grand luxe	
2	Luxe	
3	Très confortable	5,03 €
4	Confortable	5,49 €
4M		5,03 €
5	Assez confortable	5,31 €
5M		5,35 €
6	Ordinaire	4,50 €
6M		4,12 €
7	Médiocre	3,74 €
8	Très médiocre	2,15 €

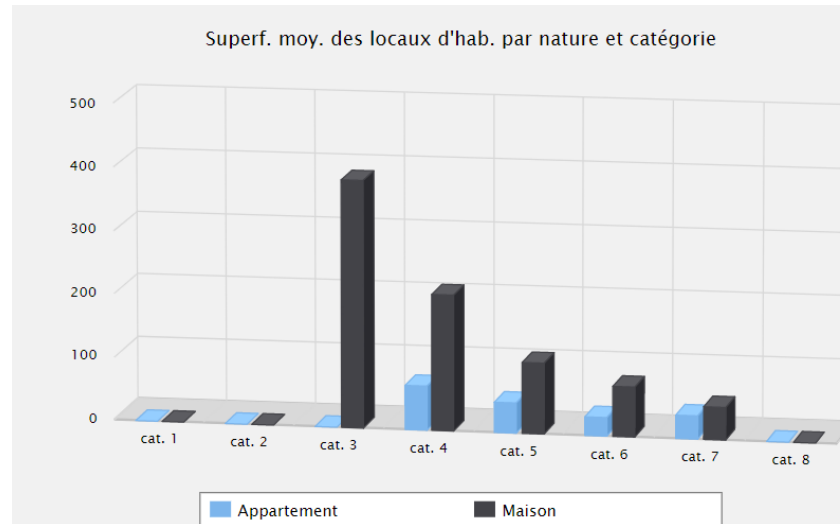
appartements

Classement des locaux d'habitation		Tarif locatif au m2 des locaux de référence au 01/01/1970 (appartements)
1	Grand luxe	
2	Luxe	
3	Très confortable	
4	Confortable	7,47 €
4M		6,72 €
5	Assez confortable	5,92 €
5M		5,58 €
6	Ordinaire	5,38 €
7	Médiocre	3,86 €
8	Très médiocre	2,15 €

Les locaux d'habitation

Superficie moyenne des locaux d'habitation par nature et catégorie - données 2021

Superficie moy. (m ²)	Catégorie 3	Catégorie 4	Catégorie 5	Catégorie 6	Catégorie 7	Superficie moy.
Appartement	0	70	48	30	37	44
Maison	392	215	113	79	52	123
Superficie moy.	392	125	80	43	42	74



Comment est calculé votre impôt ?

BASE DE CALCUL :

La valeur locative cadastrale d'un bien sert de base d'imposition.

LA VALEUR LOCATIVE CADASTRALE :

Elle représente le loyer théorique annuel que le bien serait susceptible de produire dans des conditions normales de marché. Elle est calculée à partir des conditions du marché locatif au 1^{er} janvier 1970 pour les propriétés bâties

METHODE D'EVALUATION :

Pour les habitations, ces valeurs locatives sont déterminées par voie de comparaison.

Sur la base des déclarations souscrites par les propriétaires, la valeur locative de chaque local est calculée en appliquant le tarif à sa surface pondérée.

La surface pondérée est obtenue en appliquant à la superficie réelle des locaux, des correctifs traduisant les divers facteurs qui influent, dans des conditions normales de fonctionnement du marché locatif, sur le niveau des loyers :

nature des divers éléments composant le local ;

importance de la surface du logement ;

état d'entretien de la construction ;

situation géographique de l'immeuble dans la commune et emplacement particulier du local ;

confort du local (baignoire, douche, gaz,...).

D'une part, elle est modifiée annuellement par des coefficients forfaitaires d'actualisation et de revalorisation.

Comment est calculé votre impôt ?

Valeur locative - L'exemple des éléments de confort

Equipements du local	Partie principale
Eau courante	4m ²
Gaz (par installation)	2m ²
Electricité (Par installation)	2m ²
Installation sanitaire :	
○ Par baignoire	5m ²
○ Par douche	4m ²
○ Par Wc	3m ²
○ Par lavabo	3m ²
Egout (raccordement au réseau d'eau)	3m ²
Chauffage central (par pièce et salle d'eau)	2m ²

En fonction de chaque élément de confort présent dans l'habitation, la surface est augmentée des m² attribués en fonction de l'équipement du local

Comment est calculé votre impôt ?

Le coefficient de situation générale

Le coefficient de situation générale varie selon la situation du local de la commune. Il est influencé par la proximité ou l'éloignement des centres d'activité nécessaires à la vie courante (commerces, administrations), la qualité du cadre et de l'environnement ainsi que les équipements dont bénéficie la zone d'implantation.

Quartier Henriville

Coefficient de situation générale	-0,10	-0,05	0,00	0,05	0,10	Total
Appartement	0	0	166	11	2 626	2 803
Maison	0	0	23	5	1 728	1 756
Total	0	0	189	16	4 354	4 559

Comment est calculé votre impôt ?

Le coefficient de situation particulière

Le barème est identique à celui du coefficient de situation particulière. Il tient compte notamment de la qualité des accès, de la vue, de l'orientation, de la nature du voisinage...

Quartier Henriville

Coefficient de situation particulière	-0,10	-0,05	0,00	0,05	0,10	Total
Appartement	14	63	2 697	10	19	2 803
Maison	1	16	1 732	6	1	1 756
Total	15	79	4 429	16	20	4 559



15 biens ont un coefficient minoré à -0,10 en raison de la proximité de la voie ferrée.

Comment est calculé votre impôt ?

La formule du calcul de la valeur locative 2021 d'une habitation est :

Valeur locative 70 x coefficient départemental x coefficient de mise à jour annuelle.

Pour déterminer la base d'imposition, il faut diviser la valeur locative 2021 par 2

Exemple d'une maison de 130m2 pondérée en catégorie 5 :

Valeur locative 70 = $130 \times 5,31\text{€}$ soit 690,30

Valeur locative 2021 = $690,30 \times 1,75 \times 3,242$ soit 3 916

Base d'imposition 2021 = $3\,916 / 2$ soit 1 958

Taxe foncière communale = $1\,958 \times 53,30\%$ soit 1 043€

Taxe foncière intercommunale = $1\,958 \times 2,57\%$, soit 50€

Soit un total de 1 093 €

Les locaux commerciaux

Catégorie	Nombre
ATE1	2
ATE2	3
BUR1	143
BUR2	14
BUR3	2
CLI2	5
CLI3	97
DEP2	8
DEP3	6
DEP4	16
DEP5	1
ENS1	1
ENS2	2
HOT4	2
MAG1	53
SPE1	1
Total général	356

La réforme des valeurs locatives des locaux professionnels est entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2017.
Les locaux ont été répartis en 38 catégories auxquels sont appliqués un tarif défini par l'administration fiscale en fonction de la moyenne des loyers pratiqués.

Le quartier d'Henriville compte :

- 143 bureaux d'agencements anciens
- 97 maisons de repos, retraites et locaux assimilables
- 53 boutiques et magasins inférieurs à 400m² (cafés, restaurants)

Questions diverses

Je vous remercie de votre attention