COMPTE-RENDU RÉUNION DE QUARTIER N° 7 du 30 novembre 2021

Monsieur Le Maire remercie tous les participants d'avoir répondu à ce moment d'échange.
Il souhaite également présenter ses excuses auprès des personnes malentendantes qui participent à cette réunion de n'avoir pu trouver dans les délais un interprète de la langue des signes. Il précise qu'aucune association mettant à disposition un interprète de la langue des signes n'est basée dans le département des Pyrénées-Orientales, ce qui complique les recherches, toutefois il s'engage à trouver une solution pour les réunions à venir.
Monsieur le Maire rend compte de la situation sanitaire liée à la crise de la COVID 19 sur le territoire de la commune, à ce jour trois classes de l'école primaire sont fermées.
Concernant les manifestations telles que la présentation des vœux à la population et le repas des ainés, rien n'est encore réellement fixé, même si les dates sont arrêtées (le 14 janvier pour les vœux et le 23 janvier pour le repas des ainés). Leurs tenues effectives seront directement liées à l'évolution de la situation sanitaire et des mesures gouvernementales. La population sera informée des décisions définitives.

Monsieur Le Maire présente les différents thèmes qui seront déclinés et présentés par les élus en charge des délégations correspondantes (le PowerPoint sera joint au compte-rendu). La dernière partie sera consacrée aux questions diverses et sera l'occasion de répondre aux inquiétudes et attentes des résidents de ce quartier.
Il précise que les questions qui ne pourront pas trouver de réponses immédiates feront l'objet d'une réflexion et d'une étude technique de faisabilité.

Les thèmes évoqués sont les suivants :

- **Fiscalité communale** : conformément à l'engagement de la municipalité de maîtriser la fiscalité, cette dernière a fait le choix cette année de ne pas augmenter le taux d'imposition de la taxe foncière. Monsieur Le Maire détaille un exemple de feuille d'imposition pour expliquer la réforme de la fiscalité mise en place dès 2021 : les communes bénéficient à partir de cette année du transfert du taux départemental de la taxe foncière sur les propriétés bâties. En conséquence le taux de 38,90 % qui figure sur les avis d'imposition correspond à l'addition du taux 2020 de la commune (18,80 %) et du taux 2020 du département (20,10%). Ce transfert n'a donc aucun impact sur le montant final de l'imposition. Les augmentations possibles proviennent de l'augmentation du taux de la GEMAPI et de la taxe d'ordures ménagères (taux non votés par la commune) et de la revalorisation annuelle de la valeur locative (Etat).
  Cet exposé sur la fiscalité ne soulève aucune question.

- **Traversée du village et élaboration d'un nouveau plan de circulation – réhabilitation du centre-bourg** : Monsieur Le Maire présente le projet de reconquête du centre-bourg (remettre de la vie dans le centre ancien, réduire l'habitat insalubre, la précarité énergétique, mettre l'accent sur la qualité de vie…). Ce projet s'articule avec la politique de l'état en matière d'aménagement urbain.

L'objectif « Zéro Artificialisation Nette » à l'horizon 2050, acté par le gouvernement va complexifier l'étalement urbain en périphérie ainsi que la réalisation de programme de lotissement selon les modèles à ce jour réalisés.
Avec la raréfaction du foncier, les centres bourg vont devenir les zones d'implantation favorites pour le logement.
Cette reconquête va de pair avec la requalification de la traversée du village et l'aménagement qualitatif de l'avenue d'Elne, de la rue du Centre et de l'avenue de la Mer, d'une part et la mise en place d'un nouveau plan de circulation, d'autre part.
La commune de Latour-Bas-Elne avec le concours de la communauté de communes Sud Roussillon ambitionne la connexion de toutes les voies douces existantes sur le territoire et la création des tronçons manquants afin de permettre notamment un accès à la mer.
La présentation de ce plan de circulation et de l'aménagement de la traversée du village fera l'objet d'une réunion publique probablement au mois de février 2022.

- **Déploiement de la fibre** : Monsieur Adel M'zouri, Adjoint au Maire en charge de ce dossier présente le plan de déploiement concernant le quartier n° 7.
- la projection de ce plan démontre que ce quartier est majoritairement couvert hormis la résidence « la Paloma » et deux collectifs sur Carlemany. Ce retard provient des échanges administratifs concernant les conventions à mettre en place entre le département et les syndics en charge de la gestion de ces résidences.
Monsieur M'zouri préconise de faire attention aux démarchages de tous les opérateurs et dit que chacun est libre de choisir son fournisseur.

Sécurité Bâtiments Scolaires : Monsieur Claude DELANNE Elu en charge de ce dossier sécurité présente le nouveau dispositif qui sera installé en 2022 dans le groupe scolaire (voir plans sur le power point). Cette installation d'un coût d'environ 13.000 € HT consistera à mettre un boitier déclanchement d'alarme dans chaque bâtiment et un diffuseur d'alerte dans chaque pièce des dits bâtiments, et permettra la mise en conformité avec le nouveau Plan Particulier de Mise en Sûreté (ou PPMS).
Le Plan Particulier de Mise en Sûreté (ou PPMS) est un dispositif opérationnel de gestion de crise à suivre avant l'arrivée des secours, qui a pour but de mettre en sécurité les élèves ainsi que le personnel des structures éducatives dans le cas d'une situation mettant en péril leur intégrité physique.
Ces urgences peuvent être d'origines diverses :

- Naturelles : inondation, séisme, tempête…
- Technologiques : intoxication de l'air, explosion, radioactivité…
- Particulières : agressions venant de l'extérieur, attentats...

Monsieur le Maire en profite pour rappeler que le plan Vigipirate est toujours en cours ce qui implique l'interdiction de stationner devant les écoles.

- **Programme vidéo protection** : Monsieur Claude DELANNE Elu en charge de ce dossier présente le plan d'implantation des futures caméras (plan détaillés sur le PowerPoint). Ce programme prévoit un maillage complet du village décliné sur trois tranches. La première tranche réalisable dès 2022 concernera les entrées et sorties du village, ainsi que l'aire de jeu de la forêt et le site des jardins partagés.

- la deuxième tranche qui concerne plus particulièrement ce quartier devrait être réalisée en 2023. Il rappelle que sur les 11 cambriolages recensés sur la commune en 2020, 6 concernaient le quartier Carlemany
- Monsieur le Maire informe que le coût des trois tranches est estimé à environ 230.000 € HT.

Les images réceptionnées en Mairie sur un serveur dédié pourraient être transférées au centre de visionnage de la Police Municipale Mutualisés. Il est précisé que ces caméras ne visionnent que l'espace public.

.Monsieur Claude DELANNE rappelle qu'un document comportant les numéros d'appels de la gendarmerie et de la PPM ainsi que les motifs justifiant leurs saisines a été distribué dans les boîtes aux lettres.

Certains habitants de ce quartier informent qu'ils n'ont pas été destinataires de ce document.

Monsieur le Maire précise qu'il est disponible sur le site de la commune et ou au secrétariat de la mairie.

Monsieur Delanne précise qu'il ne faut pas hésiter à contacter les services de la police municipale mutualisée lors de constatation de délits de tout ordre.

- **<u>Sécurité et mise en place de nouvelles signalisations routières</u>** :
- Monsieur Claude DELANNE rend compte du recensement des poteaux incendies effectué sur ce quartier et des travaux de réparations à effectuer sur certains d'entre eux, ainsi que d'un système de protection à mettre en place autour de leur emplacement afin d'y interdire le stationnement et donc de sécuriser leur accès aux pompiers le cas échéant.
- Monsieur Claude DELANNE présente les différentes hypothèses d'aménagement qui pourraient être mises en place sur certaines rues afin de réduire les problèmes récurrents liés à la vitesse excessive, aux incivilités, aux stationnements sur les trottoirs…

Au niveau du 11 Rue Gérard Jacquet des véhicules sont souvent stationnés au droit de la sortie de cette propriété. Afin d'en sécuriser l'accès, un zébra interdiction de stationner devra y être matérialisé.

Réalisation de ralentisseurs fixes en bitume rue de la garrigue et rue Gérard Jacquet (leur positionnement exact sera défini selon les contraintes techniques existantes).

Un débat s'ouvre

Des personnes habitant au quartier des Rouvres se plaignent que des jeunes provenant des rues du quartier de Carlemany roulent sur les trottoirs au mépris des piétons.

Monsieur le Maire est conscient de toutes ces incivilités. Il pense que depuis la réfection de la voie du moulin certains automobilistes ou conducteurs de deux-roues rejoignent le rond-point d'Intermarché en coupant, sans pour autant respecter le code de la route, à travers le lotissement pour éviter les chicanes mises en place.

Il pense que la mise en place future des caméras permettra justement de visualiser les auteurs de ces incivilités et aidera le travail de la PPM.

Il est également signalé que la signalisation du stop situé rue de la garrigue est insuffisante, Monsieur Jean-Marie CAYUELA Adjoint aux travaux précise que les marquages au sol doivent être réalisés prochainement, les travaux de finition sont prévus début d'année.

Hygiène et salubrité :

La commune avait reçu plusieurs doléances concernant le local poubelle de l'immeuble du Castel et des nuisances occasionnées par ce dernier. Suite à l'intervention de la mairie un accord a été trouvé avec le syndic de cet immeuble pour fermer ce local. Les travaux sont en cours.

A cette occasion, un habitant du quartier la Pinède soulève le problème du point de collecte collectif située allée de la forêt. En effet beaucoup de personnes viennent déposer des encombrants au pied de ce dernier, il demande s'il est possible de rappeler à la population que la communauté de communes Sud Roussillon délivre gratuitement des cartes pour accéder à la déchetterie.

Monsieur le Maire répond qu'une communication en ce sens est régulièrement effectuée par les services de Sud Roussillon. De plus un agent de Sud Roussillon est spécifiquement dédié à la surveillance de ces points de collecte : des caméras installées par la communauté permettront de visionner les auteurs de ces incivilités et donc de les verbaliser.

Il est également rappelé que les services techniques de la commune peuvent occasionnellement venir en aide aux personnes âgées qui ne peuvent se rendre à la déchetterie.

- **Travaux réalisés** : le récapitulatif des travaux se trouve sur le PowerPoint ci-annexé. Monsieur Jean-Marie CAYUELA, adjoint délégué aux travaux, informe que dans le cadre du programme voirie annuel, certains travaux de sécurisation évoqués ci-dessus pourraient être réalisés dans le cadre du programme de voirie 2022-2023
- Les travaux d'éclairage du sentier piétonnier menant à la forêt et aux jardins partagés sont terminés

A cette occasion il est demandé s'il n'est pas possible de baisser l'intensité de cet éclairage qui semble trop forte. Monsieur le Maire précise qu'il va se renseigner auprès des services de Sud Roussillon

Concernant ce sentier il est fait observer que la mise en place des chicanes n'apporte rien au niveau sécurité car trop espacées et que les nuisances nocturnes occasionnées par la présence de jeunes sur le site de la forêt surtout en été ne sont toujours pas solutionnées.

Monsieur Julien CAMALY, conseiller municipal répond que la mise en place de ces chicanes avait pour premier objectif de sécuriser le virage.

Monsieur le Maire répond que l'espacement répond à des normes réglementaires aussi bien pour les vélos que pour les personnes à mobilité réduite

Concernant les nuisances pour tapages nocturnes il a demandé à la gendarmerie et à la PPM d'accentuer les rondes et invite les personnes subissant ces nuisances à appeler les services de la PPM dès la constations des faits.

Végétalisation de la commune - développement durable

Monsieur Le Maire informe que la commune a fait le choix d'adhérer à la charte « zéro phyto » et qu'elle vient d'obtenir dernièrement le Label Zérophyto niveau 3, ce qui est une reconnaissance du travail accompli par la commune en matière de renaturation.

Il n'y a donc plus de désherbage chimique. Des panneaux explicatifs vont être installés dans la commune. Afin de renforcer les services techniques de la commune dans le cadre du désherbage manuel, la commune fait appel à un prestataire extérieur, un centre d'aide par le travail « l'ESAT la Roselière », principalement chargé d'intervenir sur le secteur de Carlemany.

Un programme de végétalisation de la commune a été engagé, certains sites comme le parvis du cimetière, la place du Souvenir Français, la place de la Mairie et de la République ont été aménagés en 2021. Ce programme va être reconduit chaque année, selon une planification arrêtée.
Un habitant du quartier Carlemany remercie la commune et les services techniques pour leur réactivité et la réalisation de plantations sur divers terre-pleins. Il regrette pourtant le manque de civisme de certaines personnes qui ne ramassent pas les déjections canines de leur chien, déjections que l'on retrouve sur les trottoirs, devant l'accès des propriétés…
Monsieur le maire informe qu'une campagne de sensibilisations liée aux problèmes occasionnés par ces déjections doit être réalisée prochainement.
Il informe également qu'une réflexion sur les modalités d'approvisionnement des sacs d'hygiène canine auprès de la population est en cours. Une dotation sur inscription et demande des propriétaires de chiens pourrait mettre fin à l'utilisation inappropriée de ces sacs et rationnaliser leur consommation et de ce fait réduire le coût qui est d'environ de 2.000 € par an.

Questions diverses

Monsieur le Maire donne la parole aux membres de l'assemblée.

De nombreux participants soulèvent le problème récurrent des nuisances générées par le problème lié aux manques de stationnement ou aux stationnements anarchiques dans la plupart des rues de ces quartiers :

- Rue Norbert Narach : stationnement anarchique au niveau du cabinet dentaire, croisement de deux voitures difficiles
- Les membres de la famille ou les amis à l'occasion de leurs venues ont du mal à trouver des places pour stationner
- Certains riverains laissent en permanence les containers poubelles sur les trottoirs d'où une gêne pour les piétons et pour le stationnement, nuisances visuelles et olfactives
- Le problème du stationnement est particulièrement récurrent sur la rue Allée de la Forêt, présence d'une voiture en stationnement abusif
- Des véhicules de chantier masquent la visibilité à l'angle de la rue de la garrigue et de l'avenue Jordi Barre.

Monsieur le Maire est conscient des problèmes soulevés. Le règlement d'urbanisme impose deux places de stationnement sur les parcelles, mais il faut bien reconnaitre que dans les faits peu de personnes stationnent leurs véhicules à l'intérieur de leur parcelle et donc occupent les places « visiteurs ».
Une réflexion sur les sens de circulation (notamment peut être la mise en place de sens uniques afin de récupérer des places de stationnement) est engagée sur l'ensemble de la commune
La multiplication des voies douces sur la commune va peut-être rationnaliser l'utilisation de la voiture :

- Concernant la présence des poubelles sur le trottoir un rappel de la réglementation va être transmis aux riverains

- Concernant la voiture en stationnement abusif nous allons contacter la PPM pour éventuellement une mise en fourrière. Monsieur le Maire précise que les services de la fourrière sont actuellement engorgés d'où le retard sur les interventions.
- Concernant les véhicules stationnés le temps de la réalisation du chantier il pense que cela va cesser une fois ces derniers achevés, toutefois une communication auprès de ces entreprises va être réalisée.

Monsieur le Maire aborde la problématique de la réalisation de la 4ième tranche du lotissement Carlemany. Suite à un défaut d'accord entre les deux propriétaires des terrains le permis d'aménager est à ce jour caduc. Il leur faudra redéposer un nouveau permis d'aménager.
Le projet initial comportait un rond-point qui débouchait sur la RD 40, Monsieur le Maire craint que cette configuration ne fasse qu'accentuer les problèmes de vitesse sur l'avenue Jordi Barre. Il pense qu'il serait peut-être plus pertinent de créer en lieu et place une placette avec une raquette de retournement pour sécuriser cette voie.

Plusieurs personnes trouvent désolant que les pins situés sur ces terrains aient été abattus. Monsieur le Maire partage cette opinion toutefois il rappelle qu'ils étaient situés sur une propriété privée, qu'ils n'étaient pas classés et que donc le propriétaire demeure libre de ses choix.
Plusieurs personnes regrettent le manque d'espaces verts et d'espaces jeux pour les enfants
Monsieur le Maire précise qu'un programme de renaturation est en cours sur l'ensemble de la commune et que des projets vont également voir le jour dans ces quartiers. Il est précisé que les arbres morts ou manquants ont été replantés début 2021.
Concernant les espaces pour enfants un projet de création d'un jardin d'enfants sur l'espace central de l'avenue Jordi Barre est à l'étude et devrait pouvoir se réaliser dans les deux prochaines années
Il explique également que le programme de renaturation implique aussi de laisser pousser les arbres et les haies ce qui génère des doléances de la part de certains (changement d'habitude, feuilles qui tombent dans les jardins…) Il est parfois difficile de trouver le juste équilibre.

Une personne résidant le long de la RD 40 soulève le problème de la sécurité pour accéder à l'espace commercial ou au centre du village, le problème de la vitesse excessive sur cette route et donc du bruit très important que cela génère.
Monsieur le Maire répond qu'il doit prendre contact avec l'agence routière du département afin d'envisager le déplacement de la limite de l'agglomération actuellement située avant l'entrée d'Intermarché.
Le déplacement de cette limite au niveau du Chemin de charlemagne permettrait de limiter la vitesse à 50 km à partir de ce secteur.
Concernant l'aspect sécuritaire, l'étude portant sur la traversée du village a pris en compte ce secteur et propose la réalisation d'une voie douce (piétons piste cyclable) sur le secteur allant du Chemin de Charlemagne au rond-point d'Intermarché.

Un habitant du quartier des rouvres émet plusieurs observations :

- Le quartier des « Rouvres » a perdu son caractère résidentiel de par la présence du restaurant McDonald's (nuisances olfactives, présence des déchets d'emballage, va et vient de voitures…). Il indique que les constructions de ce lotissement à sa création avaient une valeur locative plus élevée que les autres secteurs du village de par son caractère résidentiel. Il demande que les valeurs locatives soit revues à la baisse

- Il prend acte que des travaux de réfection de la bouche d'égout située sur la rue de la garrigue vont être réalisés, toutefois il lui semble que c'est l'ensemble de la rue qui doit être réparée, le passage de nombreux camions lors de la réalisation du lotissement Carlemany a entrainé un affaissement de la voirie, et par conséquent l'on note la présence récurrente de retenue d'eau lors des pluies
- En plus de la réalisation d'un ralentisseur une signalisation 30 km heure doit être mise en place
- Le règlement du lotissement des Rouvres imposait une voie avec un trottoir et des places de stationnements matérialisées sur le côté opposé.

Monsieur le Maire répond :

- concernant le problème d'affaissement de la voirie, dans le cadre du programme voirie triennal, il va demander qu'une vérification du pluvial soit entreprise et le cas échéant réparé
- La mise en place d'un ralentisseur implique la mise en place d'une signalisation à 30 km heure
- concernant les nuisances portant sur la présence des déchets d'emballage consécutif à l'activité de l'établissement McDonald's, une convention entre la commune et cet établissement ayant pour objectif la mise en œuvre de mesures visant à réduire les emballages abandonnés sur la voie publique et espaces publics va être signée prochainement
  Au travers de cette convention le franchisé s'engage à mettre en place une collecte des déchets d'emballages abandonnés par des clients selon un plan de propreté qui lui est propre. Il contribuera ainsi à maintenir propres les environs directs du restaurant et à limiter l'impact des nuisances visuelles.

Il sera également demandé à l'établissement McDonald's si le système de filtration des odeurs ne peut pas être amélioré afin de diminuer les nuisances olfactives.

Concernant les deux autres questions une réponse immédiate n'a pu être apportée et après vérification Monsieur le Maire donne les éléments suivants.

Le lotissement des « Rouvres » à plus de 10 ans donc le règlement selon les règles d'urbanisme ne s'applique plus. Ce sont les règles d'urbanisme du Plan Local d'Urbanisme qui s'appliquent ? en l'occurrence le règlement de la zone UB.
Toutefois une étude sur la matérialisation de places de stationnement va être engagée.

Concernant la demande portant sur les valeurs locatives, il ressort que les valeurs locatives des maisons situées dans ce quartier sont équivalentes à celles des autres lotissements de la commune réalisés depuis 1997 année de réalisation du lotissement les « Rouvres ». Ce lotissement n'a pas vu sa valeur locative majorée de par sa localisation.

Concernant la demande portant sur la demande de revoir à la baisse la valeur locative du fait de la présence du restaurant McDonald's vous trouverez en annexe 1 un document provenant du site impots.gouv.fr, détaillant les modalités de calcul de la valeur locative.

Il est toutefois à noter que le terrain sur lequel est implanté l'établissement McDonald's était classé depuis 1992 date de la révision du Plan d'Occupation de Sols de la commune en zone 4NA (zone destinée à recevoir à terme l'implantation de construction à usage d'activités économiques diverses) la destination de ce terrain était donc connue lors de la délivrance du permis de lotir « Les Rouvres » en 1997.

Monsieur le Maire devant l'absence d'autres questions, remercie l'ensemble des participants pour cet échange constructif.
Il s'engage à ce que les problématiques citées puissent être traitées dans les meilleurs délais.
Il précise cependant que leur résolution s'échelonnera dans le temps en fonction des contraintes techniques et budgétaires. Tous les points abordés qui ne dépendent et/ou ne sont pas soumis à d'autres contraintes extérieures seront traités rapidement.
Certains points abordés, relevant de la compétence de la communauté de communes Sud Roussillon seront traités conjointement.

Les élus en charge de la communication informent qu'une rubrique permettant aux administrés de faire connaitre leurs doléances auprès de la commune sera prochainement opérationnelle sur le site internet de la commune.
Monsieur le Maire profite de ce compte rendu pour porter à la connaissance des participants que des bornes interactives permettant la consultation de tous les documents et actes réglementaires ont été installés à l'intérieur et à l'extérieur de la mairie. Cette démarche va mettre fin à l'affichage papier et donc réduire considérablement la consommation de papier.

Monsieur Le Maire informe qu'un conventionnement avec le Département est en cours pour la mise à disposition d'un conseiller numérique afin d'apporter une aide à la population dans ses démarches administratives dématérialisées.

Monsieur le Maire informe que le compte rendu ce cette réunion sera diffusé à l'ensemble des présents, consultable sur le site internet de la commune www.latour-bas-elne.com et sur les bornes interactives sises à l'intérieur et à l'extérieur de la Mairie.
Monsieur le Maire, les élus et les services de la commune restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

ANNEXE 1

Base de calcul

La valeur locative cadastrale d'un bien sert de base d'imposition aux divers impôts locaux.

Il importe donc que chaque local susceptible de donner lieu à une imposition au titre de la taxe d'habitation, de la taxe foncière ou d'une taxe locale annexe, fasse l'objet d'une évaluation foncière.

Cette valeur locative est fixée après consultation des commissions communales ou départementales des impôts directs lors des opérations de révision foncière.

Celle-ci peut être modifiée selon différents événements affectant le bien.

LA VALEUR LOCATIVE CADASTRALE

Préalable

Cette fiche détaille le calcul de la valeur locative cadastrale des locaux servant uniquement à l'habitation. À compter de 2017 avec la mise en œuvre de la révision des valeurs locatives, la base imposable des locaux professionnels concernés par la révision prend en compte la nouvelle valeur locative.

Pour plus d'informations sur cette réforme, il convient de se reporter à la rubrique dédiée sur le site impots.gouv.fr : Accueil > Particuliers > Gérer mon patrimoine / mon logement > Je suis propriétaire ou je suis occupant d'un local professionnel > Les grands principes de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels.

Définition

Elle représente le loyer théorique annuel que le bien serait susceptible de produire dans des conditions normales à une date de référence.

Elle est calculée à partir des conditions du marché locatif au 1er janvier 1970 pour les propriétés bâties et de celui de 1961 pour les propriétés non bâties. Pour le bâti et le non bâti dans les DOM hors Mayotte, elle est calculée à partir du marché locatif au 1er janvier 1975 et pour Mayotte, à partir des conditions du marché au 1er janvier 2012.

Méthode d'évaluation des propriétés

Pour les immeubles d'habitation, ces valeurs locatives sont déterminées par voie de comparaison.

Concrètement, cette méthode consiste à définir des catégories d'immeubles (8 catégories) en fonction de leur qualité sur le plan national et dans chaque commune puis, pour chaque catégorie, à déterminer un tarif d'évaluation au mètre carré.

Une fois ce premier travail effectué, chaque local à évaluer est rattaché à une catégorie.

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,...).

Enfin, différents événements affectent cette valeur locative cadastrale.

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

D'autre part, elle est mise à jour pour tenir compte des modifications qui concernent votre bien.

Les 5 changements qui modifient la valeur locative

Les constructions nouvelles ou reconstructions

Il s'agit de l'édification d'un bâtiment pour la première fois sur une parcelle non bâtie ou d'un bâtiment reconstruit sur l'emplacement d'un bâtiment démoli.

Les changements de consistance

S'agissant du bâti, ce sont les transformations apportées à la composition d'un local préexistant et ayant pour effet d'en modifier le volume ou la surface, comme les additions de construction, les démolitions totales ou partielles, la réunion ou la division de locaux.

S'agissant du non bâti, ce sont les modifications de la superficie d'une parcelle non bâtie due à des phénomènes naturels ou à des travaux, comme l'endigage, l'érosion ou les alluvions.

Les changements d'affectation

S'agissant du bâti, ce sont :

- le passage d'un groupe de locaux à un autre, par exemple un local commercial qui devient local d'habitation ;
- la perte ou l'obtention d'une exonération permanente, par exemple un bâtiment rural qui devient local d'habitation.

S'agissant du non bâti, c'est le passage d'une parcelle d'un groupe de nature de culture à un autre groupe, comme les plantations de bois ou l'arrachage de vignes.

Les changements de caractéristiques physiques

S'agissant du bâti, ce sont les travaux d'amélioration importants sans incidence sur la superficie ou le volume du local, comme :

- les installations d'équipements nouveaux ;
- les gros travaux de remise en état ;
- l'aménagement de combles en pièces habitables.

S'agissant du non bâti, ce sont les changements entraînant une amélioration ou une dépréciation durable, comme l'irrigation, le drainage ou l'arasement des talus.

Les changements d'environnements

S'agissant du bâti, ce sont les phénomènes extérieurs affectant l'environnement immédiat de la construction et entraînant des avantages ou des inconvénients pour les occupants. Ce sont :

- la réalisation d'opérations d'urbanisme ou d'équipements collectifs ;
- l'implantation ou la suppression d'établissements générateurs de nuisances.

S'agissant du non bâti, ce sont les phénomènes extérieurs affectant l'environnement immédiat de la parcelle non bâtie comme la création de chemins.

Les obligations déclaratives

Les constructions nouvelles, les changements de consistance et les changements d'affectation doivent être déclarés :

- par le propriétaire ;
- auprès du service des impôts fonciers (CDIF, SIP...) du lieu de situation des biens ;
- dans les 90 jours de la réalisation définitive du changement.

Selon la nature des changements, l'obligation déclarative se traduit par le dépôt d'une déclaration spécifique :

- pour les constructions nouvelles : déclaration modèle H1 (maisons individuelles), déclaration modèle H2 (appartements), CBD (locaux commerciaux et biens divers), modèle U (établissements industriels relevant de la méthode comptable) ou ME (locaux à caractère exceptionnel) ;
- pour les changements de consistance ;
- pour les changements d'affectation.

Les deux autres types de changements (changements de caractéristiques physiques et d'environnements) ne sont pas soumis à obligation déclarative.

Ils sont constatés d'office par le service au vu d'informations provenant de réclamations de propriétaires ou de locataires, de demandes de maires, de la commission communale des impôts directs ou de toute autre source.