



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

taxe foncière sur les propriétés bâties

Question écrite n° 39382

Texte de la question

M. Michel Destot attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur l'application de la taxe foncière sur les propriétés bâties des organismes de HLM. L'échéance des périodes d'exonération accordées à ces organismes sur leurs logements neufs construits (25 ans, puis 15 ans) ont entraîné des sorties d'exonération massives dans les années quatre vingt dix. Le poids de la taxe foncière a augmenté alors de façon considérable dans le budget des offices. Ainsi, la part sur les loyers d'un organisme HLM moyen est approximativement de 10 à 11 points. Elle arrive à monter entre 14 et 16 points pour les organismes ayant un patrimoine important en sites urbains denses. Les spécialistes s'accordent à reconnaître que l'imposition du logement social est trop forte. Cela s'explique par le fait que les classements établis dans les années soixante dix sur des logements neufs ont entériné des valeurs locatives cadastrales fortes qui ont pris en considération la seule qualité du logement, sans tenir compte de la qualité de l'habitat. Il arrive d'ailleurs qu'aujourd'hui, des organismes de HLM payent des taxes foncières plus chères pour des logements dans des quartiers difficiles que pour des habitations en centre ville. Derrière cette anomalie, il y a l'absence d'application d'une loi votée en 1992 sur la révision des bases qui devait se traduire par une baisse de 30 % de la taxe foncière pour les logements sociaux. Pour alléger cette charge et pour permettre à ces organismes de réaliser plus de travaux et d'investissements, plusieurs propositions ont été avancées. Il s'agirait tout d'abord de s'attaquer aux questions de fiscalité locale, en commençant par appliquer la loi de 1992, s'il le faut de façon progressive. Il pourrait être envisagé également une plus grande attention et une plus grande souplesse de la part de la direction des services fiscaux sur les logements vacants gérés par les organismes HLM, et ceci en particulier dans les ZUS. Il ne semblerait pas anormal que ces organismes soient systématiquement exonérés du paiement de la taxe foncière sur les logements vacants dans ces quartiers. Ensuite, comme cela semble exister pour la taxe professionnelle, il serait souhaitable de plafonner la taxe foncière à un pourcentage des loyers des organismes. Enfin, s'il est vrai que le travail des services fiscaux est largement facilité en faisant payer la taxe foncière sur les propriétés bâties de 10 000 logements à un seul propriétaire plutôt que de recouvrir 10 000 fois cette taxe, aujourd'hui, ces frais de gestion se montent à 4 % pour les frais de rôle et 4 % pour les impayés et les frais de dégrèvement, soit 8 % en tout. A titre d'exemple, ces frais de gestion représentent pour l'organisme de Grenoble, l'OPALE, 3 millions de francs, soit 1,5 point de loyer. Il paraît, en effet, particulièrement injuste aux organismes HLM de payer ces sommes ou à défaut de ne pas connaître de dégrèvement en pourcentage en fonction du nombre de logements. Tout en comprenant les difficultés d'une réforme dans ce domaine, il a été mis en évidence la profonde injustice du niveau de la taxe foncière sur les propriétés bâties vis-à-vis du logement social. Il lui demande donc ce que le Gouvernement compte faire pour modifier cette situation préjudiciable à l'objectif de justice sociale de ces organismes.

Données clés

Auteur : [M. Michel Destot](#)

Circonscription : Isère (3^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 39382

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 27 décembre 1999, page 7348