



# ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

## taxe d'habitation

Question orale n° 388

### Texte de la question

M. Gérard Lindeperg appelle l'attention de M. le ministre délégué à la ville sur le mode de calcul de la taxe d'habitation dans la zone franche du quartier de Montreynaud à Saint-Etienne (Loire). Actuellement, conformément aux articles 1494 et suivants du code général des impôts (CGI), la taxe d'habitation dépend de la valeur locative cadastrale attribuée à l'immeuble évaluée au 1er janvier 1970. Or, les articles du CGI ne tiennent compte ni de l'environnement social ni de l'éventuelle classification en zone franche du quartier, comme le prouve l'exemple de Montreynaud à Saint-Etienne. Dans ce quartier, gravement touché par le chômage et les problèmes d'insécurité qui en découlent (vol, petite délinquance, voitures brûlées...), les immeubles ont perdu plus de la moitié de leur valeur d'achat. Par exemple, un F 4 (84 mètres carrés habitable) était acquis en 1976 pour 137 000 francs. En 1998, sa valeur devrait être de 460 000 francs. Or, il se vend, en moyenne, sur le quartier, pour une somme comprise entre 100 000 et 120 000 francs. En revanche, la valeur locative brute, pour ce même local d'habitation, n'a cessé d'augmenter. En 1976, celle-ci était de 4 470 francs ce qui engendrait pour un couple avec deux enfants une taxe d'habitation de 882 francs. En 1997, la valeur locative est de 17 650 francs et la taxe d'habitation est de 4 175 francs pour un couple avec un enfant. La création d'un secteur locatif spécifique aux zones franches pourrait contribuer à la mise en place d'une politique de la ville cohérente, tenant compte de la présence des entreprises mais aussi, et surtout, des habitants qui y vivent. De la même façon qu'une action volontariste est conduite en faveur de l'implantation d'entreprises, il conviendrait de conduire une action volontariste pour arrêter l'exode de certaines catégories d'habitants et en y attirant de nouvelles. A Saint-Etienne, cela permettrait au quartier de Montreynaud, dont l'habitat est de bonne qualité et les espaces verts suffisants, de sortir de la spirale de l'exclusion. Il lui demande donc s'il ne conviendrait pas de procéder à la modification de la législation concernant la valeur locative afin de tenir compte des nouvelles réalités des quartiers, notamment en créant une taxe d'habitation spécifique aux zones franches ou en y prévoyant un abattement sur la taxe d'habitation.

### Texte de la réponse

M. le président. M. Gérard Lindeperg a présenté une question, n° 388, ainsi rédigée :

«M. Gérard Lindeperg appelle l'attention de M. le ministre délégué à la ville sur le mode de calcul de la taxe d'habitation dans la zone franche du quartier de Montreynaud à Saint-Etienne (Loire). Actuellement, conformément aux articles 1494 et suivants du code général des impôts (CGI), la taxe d'habitation dépend de la valeur locative cadastrale attribuée à l'immeuble évaluée au 1er janvier 1970. Or les articles du CGI ne tiennent compte ni de l'environnement social ni de l'éventuelle classification en zone franche du quartier, comme le prouve l'exemple de Montreynaud à Saint-Etienne. Dans ce quartier, gravement touché par le chômage et les problèmes d'insécurité qui en découlent (vol, petite délinquance, voitures brûlées...), les immeubles ont perdu plus de la moitié de leur valeur d'achat. Par exemple, un F 4 (84 mètres carrés habitables) était acquis en 1976 pour 137 000 francs. En 1998, sa valeur devrait être de 460 000 francs. Or il se vend, en moyenne, sur le quartier, pour une somme comprise entre 100 000 et 120 000 francs. En revanche, la valeur locative brute, pour ce même local d'habitation, n'a cessé d'augmenter. En 1976, celle-ci était de 4 470 francs, ce qui engendrait

pour un couple avec deux enfants une taxe d'habitation de 882 francs. En 1997, la valeur locative est de 17 650 francs et la taxe d'habitation est de 4 175 francs pour un couple avec un enfant. La création d'un secteur locatif spécifique aux zones franches pourrait contribuer à la mise en place d'une politique de la ville plus cohérente, tenant compte de la présence des entreprises mais aussi, et surtout, des habitants qui y vivent. De la même façon qu'une action volontariste est conduite en faveur de l'implantation d'entreprises, il conviendrait de conduire une action volontariste pour arrêter l'exode de certaines catégories d'habitants et en attirer de nouvelles. A Saint-Etienne, cela permettrait au quartier de Montreynaud, dont l'habitat est de bonne qualité et les espaces verts suffisants, de sortir de la spirale de l'exclusion. Il lui demande donc s'il ne conviendrait pas de procéder à la modification de la législation concernant la valeur locative afin de tenir compte des nouvelles réalités des quartiers, notamment en créant une taxe d'habitation spécifique aux zones franches ou en y prévoyant un abattement sur la taxe d'habitation.»

La parole est à M. Gérard Lindeperg, pour exposer sa question.

M. Gérard Lindeperg. Monsieur le secrétaire d'Etat à la santé, j'ai tenu à appeler l'attention du Gouvernement sur le mode de calcul de la taxe d'habitation en prenant l'exemple de la zone franche du quartier de Montreynaud à Saint-Etienne.

Actuellement, conformément aux articles 1494 et suivants du code général des impôts, la taxe d'habitation dépend de la valeur locative cadastrale attribuée à l'immeuble, évaluée au 1er janvier 1970. Or les articles en cause du code général des impôts, dont je vous épargne le détail, ne tiennent compte ni de l'environnement social ni de l'éventuelle classification en zone franche du quartier considéré. En l'espèce, l'exemple de Montreynaud, à Saint-Etienne, est édifiant.

En effet, ce quartier, classé en zone franche, est en secteur locatif C. Ce secteur, distinct du secteur A, c'est-à-dire centre-ville, et du secteur B, secteur résidentiel, est un fourre-tout dans lequel on classe un certain type d'immeubles apparu après la loi de 1968 sans tenir compte des réalités sociales. Or, dans ce quartier gravement touché par le chômage et les problèmes d'insécurité qui en découlent, les immeubles ont perdu plus de la moitié de leur valeur d'achat ! Par exemple, un F 4, acquis en 1976 pour 137 000 francs, qui devrait valoir 460 000 francs en 1998, n'est revendu, en moyenne, dans le quartier, que pour une somme comprise entre 100 000 et 120 000 francs.

En revanche, la valeur locative brute, pour ce même local d'habitation, n'a cessé d'augmenter. Alors qu'elle était de 4 470 francs en 1976, ce qui engendrait, pour un couple avec deux enfants, une taxe d'habitation de 882 francs, elle s'élevait à 17 650 francs en 1997, ce qui correspondait à une taxe d'habitation de 4 175 francs pour un couple avec un enfant. Alors que la valeur vénale des copropriétés a été divisée par quatre, la taxe d'habitation des logements considérés a donc été multipliée par cinq.

La création d'un secteur locatif spécifique aux zones franches pourrait contribuer à la mise en place d'une politique de la ville plus cohérente, tenant compte de la présence des entreprises, mais aussi, et surtout, des habitants qui vivent au quotidien dans ces quartiers. De la même façon qu'une action volontariste est conduite en faveur de l'implantation d'entreprises, ne conviendrait-il pas d'agir de même pour arrêter l'exode de certaines catégories d'habitants en y attirant de nouvelles couches sociales ? A Saint-Etienne, cela permettrait au quartier de Montreynaud, dont l'habitat est de bonne qualité et les espaces verts suffisants, de sortir de la spirale de l'exclusion et d'arrêter la désertification de certains immeubles des quartiers.

Ne conviendrait-il pas de procéder à la modification de la législation concernant la valeur locative, afin de tenir compte des nouvelles réalités des quartiers qui, en trente ans, ont beaucoup évolué, notamment en créant une taxe d'habitation spécifique aux zones franches ou en prévoyant un abattement sur la taxe d'habitation de ces quartiers ?

M. le président. La parole est à M. le secrétaire d'Etat à la santé.

M. Bernard Kouchner, secrétaire d'Etat à la santé. Monsieur le député, permettez-moi de vous faire part de la réponse de Claude Bartolone, car le ministre délégué à la ville est retenu ce matin par une réunion du conseil de sécurité intérieure à Matignon et vous prie de l'en excuser. Vous l'avez, en effet, interrogé sur le mode de calcul de la taxe d'habitation dans les zones franches urbaines.

Il est exact que le code général des impôts ne prend pas en compte l'environnement social ou l'éventuel classement d'un quartier en zone franche urbaine, et que la taxe d'habitation dépend de la valeur locative cadastrale attribuée à l'immeuble. Cette valeur est déterminée en fonction de la surface pondérée multipliée par le tarif au mètre carré fixé dans la commune pour le local de référence de la catégorie de l'immeuble, et corrigée, le cas échéant, après avis de la commission communale.

Il est non moins exact que, dans des quartiers d'habitat dégradé, certains immeubles ont perdu une partie de leur valeur d'achat.

Néanmoins, la création d'un secteur locatif particulier aux zones franches, avec une taxe d'habitation spécifique ou un abattement sur la taxe d'habitation, risquerait de conduire à refermer ces quartiers sur eux-mêmes, alors que le Gouvernement cherche au contraire à encourager la mixité sociale et urbaine au niveau des villes et des agglomérations, dans le cadre de la politique de la ville que le Premier ministre entend relancer vigoureusement.

M. Besson, ici présent, le dirait mieux que moi.

La politique de la ville repose, depuis ses origines, sur le principe de la discrimination positive, qui permet, de manière transitoire, de concentrer un effort public exceptionnel pour remettre à niveau des territoires cumulant plusieurs handicaps. La politique de zonage, que le précédent gouvernement a exacerbée avec les zones urbaines sensibles, les zones de redynamisation urbaine et les zones franches urbaines, ne doit pas, à notre avis, conduire à pérenniser les situations de déséquilibre.

Au-delà de la réactualisation nécessaire des valeurs locatives cadastrales de 1970, ou de la question de la réforme de la taxe d'habitation, le problème évoqué appelle une ambition nouvelle pour la politique de la ville, dans l'objectif de réintroduire plus de mixité sociale et urbaine dans nos villes et de revaloriser l'image et le patrimoine immobilier des quartiers les plus dégradés.

M. le président. La parole est à M. Gérard Lindeperg.

M. Gérard Lindeperg. Je partage le point de vue du Gouvernement: le zonage ne peut être que provisoire.

D'ailleurs, dans les conclusions de son rapport, Jean-Pierre Sueur proposait de remettre au plus vite dans le droit commun des zones urbaines qui, actuellement, bénéficient de mesures spéciales et qui risquent de renforcer l'effet ghetto en, comme vous l'avez dit vous-même, renfermant les quartiers sur eux-mêmes.

Pour autant, il y a parfois des mesures provisoires et ponctuelles qui s'imposent. Il faut éviter l'hémorragie de certaines catégories d'habitants afin de retrouver une réelle mixité sociale, en introduisant de nouveaux paramètres, notamment sociaux, dans le mode de calcul de la taxe d'habitation.

Je comprends bien les perspectives globales de la politique de la ville, que je partage, mais il y a des situations d'urgence dans certains quartiers et je crains que, si, ponctuellement, nous ne prenons pas certaines mesures, nous ne puissions atteindre les objectifs globaux que vous avez indiqués.

## Données clés

**Auteur :** [M. Gérard Lindeperg](#)

**Circonscription :** Loire (1<sup>re</sup> circonscription) - Socialiste

**Type de question :** Question orale

**Numéro de la question :** 388

**Rubrique :** Impôts locaux

**Ministère interrogé :** ville

**Ministère attributaire :** ville

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 27 mai 1998, page 4357

**Réponse publiée le :** 3 juin 1998, page 4559

La question a été posée au Gouvernement en séance, parue au Journal officiel du 27 mai 1998