



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

calcul

Question écrite n° 90368

Texte de la question

M. William Dumas attire l'attention de Mme la ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie sur la révision des valeurs locatives pour les biens immobiliers concernées par une zone rouge de PPRI. Bien que la finalité d'un PPRI soit de réduire la vulnérabilité des biens et des personnes face aux risques naturels, les conséquences sont lourdes pour les propriétaires, notamment en ce qui concerne la dépréciation considérable de leur habitation. C'est pourquoi une révision des valeurs locatives, servant de base au calcul des taxes locales, permettrait un allègement en matière de fiscalité, et une compensation de la perte de valeur de leur bien. Aussi il lui demande de bien vouloir lui préciser les intentions du Gouvernement dans ce domaine.

Texte de la réponse

Les effets des plans de prévention des risques naturels (PPRN) sur le niveau des prix immobiliers sont difficiles à apprécier, selon les différentes études menées sur ce sujet. Le niveau du prix d'un bien immobilier relève de différents critères, l'exposition au risque naturel apparaissant comme un critère secondaire. Seule l'intensité du risque, notamment au cours d'une période suivant immédiatement une catastrophe naturelle, pourrait être à l'origine d'une légère dépréciation de sa valeur. En outre, la restriction de l'occupation des sols et la limitation des possibilités constructives peuvent entraîner une perte partielle de droits de développements dans les zones réglementées, donc réduire à ce titre la valeur des biens. En revanche, le contrôle de l'urbanisation garantit qu'il n'y aura pas ou peu de constructions nouvelles dans le voisinage et que les aménités existantes seront préservées. Cette sanctuarisation de fait des zones réglementées améliore l'environnement immédiat du logement et peut donc le rendre plus attractif. Par ailleurs, le régime d'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles, qui repose sur le principe de la solidarité entre les assurés, prévoit que la garantie des catastrophes naturelles est couverte par une prime ou cotisation additionnelle calculée à partir d'un taux unique défini par arrêté pour chaque catégorie de contrat. Ce principe de solidarité a donc pour conséquence de minorer l'effet de l'exposition d'un bien aux risques naturels sur son prix. Enfin, l'aide apportée par l'État par le biais des crédits du fonds de prévention des risques naturels majeurs au financement des études et travaux de réduction de la vulnérabilité rendus obligatoires par un PPRN approuvé à hauteur de 40 % du coût des travaux réalisés par les propriétaires d'un bien à usage d'habitation contribue à réduire le coût représenté par les prescriptions rendues obligatoires sur les constructions existantes et futures (telles que les planchers surélevés et l'existence d'un espace refuge) par un PPRN. Dans la mesure où les effets du PPRN sur le niveau des prix immobiliers dans les zones réglementées sont difficiles à apprécier, l'existence d'un PPRN approuvé ne saurait donc justifier une révision des valeurs locatives des biens immobiliers qui servent de base au calcul des taxes locales. En outre, les conditions de révision des valeurs locatives servant de base au calcul des taxes locales obéissent à des règles relevant de la compétence du ministère du budget et des comptes publics.

Données clés

Auteur : [M. William Dumas](#)

Circonscription : Gard (5^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 90368

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : Écologie, développement durable et énergie

Ministère attributaire : Écologie, développement durable et énergie

Date(s) clé(e)s

Question publiée au JO le : [20 octobre 2015](#), page 7840

Réponse publiée au JO le : [8 décembre 2015](#), page 10007