ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

budget : cadastre

Question orale n° 1315

Texte de la question

Mme Martine Martinel attire l'attention de M. le ministre des finances et des comptes publics sur la révision indispensable des bases cadastrales qui s'appuient aujourd'hui sur des valeurs datant de 1970. Cela pénalise notamment les habitants de certains quartiers très défavorisés tel que le Mirail à Toulouse, les valeurs de référence correspondant à une situation qui ne reflète plus du tout la réalité. Le Gouvernement s'était engagé en juillet 2013, dans le cadre du pacte de confiance et de responsabilité entre l'État et les collectivités locales, à consulter les associations d'élus de manière à permettre l'inscription en loi de finances de fin d'année des principes et des modalités pratiques de mise en œuvre de la révision de leur valeur locative. Comme pour les locaux professionnels, une expérimentation devait ensuite être organisée et un rapport présenté au Parlement. Elle lui demande de lui indiquer à quel stade se trouve cette expérimentation et dans quels délais ces taux pourront être révisés.

Texte de la réponse

RÉVISION DES BASES CADASTRALES
M. le président. La parole est à Mme Martine Martinel, pour exposer sa question, n° 1315, relative à la révision des bases cadastrales.

Mme Martine Martinel. Madame la secrétaire d'État chargée du commerce, de l'artisanat, de la consommation et de l'économie sociale et solidaire, le calcul de la taxe foncière, de la taxe d'habitation et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères repose sur la valeur locative cadastrale qui a été établie en 1970 pour le bâti. Le constat d'une nécessaire réforme de la fiscalité directe locale est aujourd'hui unanimement partagé.

Un calcul de l'administration fiscale fondé sur de nombreux indices macroéconomiques permet d'appliquer chaque année un taux de révision mais l'évaluation se fait toujours à partir de ces références anciennes.

La situation géographique, les standards de confort ou les équipements des habitations pris en compte dans le calcul de cette valeur locative cadastrale ont depuis considérablement évolué. Cette valeur, fruit d'un travail d'enquête réalisé par l'État en 1970, correspond donc à un loyer qui n'a rien à voir avec les loyers du marché d'aujourd'hui. Cela engendre des situations d'inégalité.

À Toulouse, les habitants du quartier du Mirail, que vous connaissez bien, madame, sont directement concernés. Classé en septembre 2012 zone de sécurité prioritaire par le ministère de l'intérieur, le Mirail – « miroir » en occitan – d'aujourd'hui est à mille lieues du rêve de Georges Candilis, l'architecte urbaniste grec, élève de Le Corbusier, qui en 1962 avait séduit avec son projet de ville-annexe – on ne disait pas encore ville nouvelle. L'idée générale était de faciliter le contact et les rencontres entre habitants, faisant de ce quartier un objet révolutionnaire que des urbanistes du monde entier venaient visiter. Equipement moderne des logements, multitude de commerces, présence des services publics, le projet de vie pour les habitants se voulait presque

idéal.

Aujourd'hui, même si de nombreuses associations se battent au quotidien pour le vivre ensemble, ce quartier, très loin de son image d'antan, est marqué par un fort taux de chômage chez les jeunes, une extrême précarité et des trafics en tout genre.

Il apparaît donc indispensable de procéder à une réactualisation complète des bases d'imposition car le système actuel engendre un niveau de fiscalité qui ne correspond plus à la réalité immobilière et sociologique de ces quartiers.

S'agissant des locaux d'habitation, le Gouvernement s'était engagé, en juillet 2013, dans le cadre du pacte de confiance et de responsabilité entre l'État et les collectivités locales, à consulter les associations d'élus de manière à permettre l'inscription dans la loi de finances de la fin de l'année des principes et des modalités pratiques de mise en œuvre de la révision de leur valeur locative. Comme pour les locaux professionnels, une expérimentation devait ensuite être organisée et un rapport présenté au Parlement.

Pourriez-vous m'indiquer, madame la secrétaire d'État, à quel stade se trouve cette expérimentation et dans quels délais ces taux pourront être révisés ?

M. le président. La parole est à Mme la secrétaire d'État chargée du commerce, de l'artisanat, de la consommation et de l'économie sociale et solidaire.

Mme Martine Pinville, *secrétaire d'État chargée du commerce, de l'artisanat, de la consommation et de l'économie sociale et solidaire.* Madame la députée, je vous prie d'excuser l'absence de Michel Sapin, qui m'a demandé de vous répondre.

L'article 74 de la loi de finances rectificative pour 2013 a effectivement prévu la mise en œuvre d'une simulation de révision des valeurs locatives des locaux d'habitation et des locaux servant à l'exercice d'une activité salariée à domicile. Cette simulation a été mise en œuvre en 2015 dans cinq départements représentatifs de la diversité des territoires français : la Charente-Maritime, le Nord, l'Orne, Paris et le Val-de-Marne. Elle a essentiellement consisté à collecter des informations sur la consistance des locaux d'habitation loués et sur le loyer annuel de ces derniers.

Le même article 74 prévoit la remise d'un rapport au Parlement sur cette simulation, qui doit également retracer les conséquences de la révision pour les contribuables, les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale – EPCI – ainsi que pour l'État.

Des travaux de simulation de grande ampleur ont par ailleurs été conduits au second semestre 2015 sur la révision des valeurs locatives des locaux professionnels et ont permis d'éclairer l'examen parlementaire de la loi de finances rectificative pour 2015. La lourdeur de ces travaux n'a pas permis d'exploiter dans le même temps les données collectées dans le cadre de l'expérimentation sur les locaux d'habitation.

Une première partie du rapport a toutefois été remise aux commissions des finances du Parlement début février 2016 : elle s'attache à décrire la campagne déclarative qui s'est déroulée au premier semestre 2015.

La deuxième partie du rapport sera consacrée à l'analyse des informations collectées et aux conséquences d'une révision des valeurs locatives des locaux d'habitation. Des travaux complexes de simulation sont actuellement menés par la direction générale des finances publiques, la DGFiP, et cette deuxième partie devrait être disponible au cours du second trimestre 2016. Le calendrier de généralisation dépendra des résultats de cette simulation.

En parallèle, les travaux se poursuivent en matière de révision des valeurs locatives des locaux professionnels, dont la mise en œuvre est prévue pour 2017.

M. le président. La parole est à Mme Martine Martinel.

Mme Martine Martinel. Je vous remercie, madame la secrétaire d'État, pour la précision extrême de votre réponse.

Je regrette, à titre personnel, que la Haute-Garonne ne figure pas au nombre des départements qui ont été choisis pour cette expérimentation. Cela étant dit, votre réponse est encourageante et prometteuse. Les habitants attendent avec impatience cette révision tant est grande l'injustice que constitue la valeur locative retenue pour leurs logements en comparaison d'autres quartiers de la ville où la souffrance est moindre.

Données clés

Auteur : Mme Martine Martinel
Circonscription : Haute-Garonne (4e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain
Type de question : Question orale
Numéro de la question : 1315
Rubrique : Ministères et secrétariats d'état
Ministère interrogé : Finances et comptes publics
Ministère attributaire : Finances et comptes publics

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 9 février 2016
Réponse publiée au JO le : 19 février 2016, page 1422
La question a été posée au Gouvernement en séance, parue dans le journal officiel le 9 février 2016