

ASSEMBLÉE NATIONALE

26 janvier 2009

LOGEMENT ET LUTTE CONTRE L'EXCLUSION - (n° 1207)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 553 Rect.

présenté par

M. Lurel, M. Letchimy, M. Fruteau, Mme Massat, M. Le Bouillonnet, M. Brottes
et les membres du groupe Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 20, insérer l'article suivant :

I. – Dans les départements d'outre-mer, le montant de la taxe foncière sur la propriété bâtie ne peut dépasser 9 % des loyers d'un programme de logement social.

II. – La perte de recettes pour les collectivités territoriales est compensée à due concurrence par la majoration de la dotation globale de fonctionnement et, corrélativement pour l'État, par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le secteur du logement social connaît dans les DOM une situation particulièrement grave liée, notamment, au poids élevé et croissant de la TFPB dans les comptes d'exploitation des organismes HLM. L'imposition excessive des organismes HLM des DOM en matière de TFPB grève leur gestion ; cette situation tient à trois facteurs qui touchent au champ, à l'assiette et au calcul de cet impôt :

- Le champ d'application d'abord avec une difficulté générale d'identification des redevables de la TFPB (construction sans permis, propriétaires non identifiés, faiblesse du recensement, ...). Il en résulte mécaniquement la faiblesse de l'assiette imposable.

- La fixation des taux est intimement liée au potentiel fiscal. Ainsi, la taxation du secteur du logement social est élevée du fait de l'application d'un taux moyen privé- public et par insuffisante actualisation de la réalité de l'assiette.

- En outre, la possibilité ouverte aux départements de prolonger les exonérations est constamment refusée aux organismes de logement social, les collectivités faisant face à d'importants enjeux de développement et d'insertion sociale dans nos départements.

Ceci a pour conséquence un poids de TFPB extrêmement élevé et représente sur de nombreux programmes l'équivalent de cinq mois de loyer par an. De manière générale, le rapport TFPB sur quittancement annuel est en évolution rapide dans les DOM (sortie progressive de nombreux programmes du champ de l'exonération) et le ratio moyen au logement est supérieur de 20 % à celui de la Métropole.

Cette situation est particulièrement aggravée ces dernières années par la chute de la construction neuve, qui n'assure plus la péréquation entre parc soumis à la TFPB et non soumis.

Au regard de ce contexte spécifique, les services fiscaux doivent engager une importante action de recensement cadastral en lien avec les collectivités pour recenser une assiette plus proche de la réalité. D'autre part, une solution immédiate pour le logement social dans les DOM pourrait être d'assurer la compensation par l'Etat du prolongement de l'exonération des logements sociaux concernés (PRI, PLR, PSR, LLTS); cette solution présente l'avantage de s'inscrire dans un dispositif existant.