

ASSEMBLÉE NATIONALE

4 novembre 2015

PLF POUR 2016 - (N° 3096)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N° II-500

présenté par

M. Saddier, Mme Duby-Muller et M. Tardy

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 39, insérer l'article suivant:**

I. – Les A et B du II de l'article 1396 du code général des impôts sont remplacés par six alinéas ainsi rédigés :

« II. – A. – La valeur locative cadastrale des terrains constructibles situés dans les zones urbaines ou à urbaniser lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie de la zone à urbaniser ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, délimitées par une carte communale, un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé conformément au code de l'urbanisme, peut, sur délibération du conseil municipal prise dans les conditions prévues au premier alinéa du I de l'article 1639 A *bis*, être majorée d'une valeur forfaitaire comprise entre 0 et 3 € par mètre carré, pour le calcul de la part revenant aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale sans fiscalité propre.

« Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, lorsque ces terrains sont situés dans une zone définie par arrêté conjoint des ministres chargés du budget et du logement, cette majoration est fixée, à partir du 1^{er} janvier 2015, à 5 € par mètre carré, puis à 10 € par mètre carré à partir du 1^{er} janvier 2017. Cette majoration s'applique de plein droit. Son produit revient à l'autorité compétente pour la réalisation du plan local d'urbanisme.

« La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent pour la réalisation du plan local d'urbanisme peuvent délibérer, dans les conditions prévues au premier alinéa du I de l'article 1639 A *bis*, pour exonérer tout ou partie des terrains situés sur son territoire.

« Ils peuvent également choisir une majoration moins élevée et en moduler le montant en fonction des priorités d'urbanisation et de construction de logements définies au sein du programme local de l'habitat.

« La superficie retenue pour le calcul de la majoration est réduite de 200 mètres carrés. Cette réduction s'applique à l'ensemble des parcelles contiguës constructibles détenues par un même propriétaire.

« La majoration visée au deuxième alinéa ne peut excéder 3 % d'une valeur forfaitaire moyenne au mètre carré définie par décret et représentative de la valeur moyenne du terrain selon sa situation géographique. ».

II. – La perte de recettes pour les collectivités territoriales est compensée à due concurrence par la majoration du prélèvement sur les recettes de l'État au titre de la compensation d'exonérations relatives à la fiscalité locale 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

La loi de finances rectificative de mars 2012 avait instauré par dérogation au régime général de la taxe sur le foncier non bâti (article 1396 du CGI), une majoration de la valeur locative cadastrale fixée à 5 euros par mètre carré à partir de 2016 pour les terrains situés dans une zone stratégique en matière d'aménagement et de développement urbain définie par arrêté ministériel.

Toutefois, la capacité des collectivités du bloc communal à exonérer ou moduler cette majoration avait été préservée.

La loi de finances pour 2013 prévoit l'application d'office de la taxe sur les logements vacants dans les communes « appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitant où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement. ». Dans ces communes, s'applique de plein droit une majoration de la valeur locative de certains terrains constructibles de + 25 % sur la valeur locative cadastrale et 5 euro d'office à partir de 2015 (10 euros à partir de 2017).

Pour les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre, la loi de finances pour 2013 conserve la possibilité, dans les autres secteurs urbains, de majorer la valeur locative de 0 à 3 euros par mètre carré.

Depuis plusieurs années, la très forte mobilisation des élus locaux et de nombreux parlementaires a permis d'obtenir plusieurs avancées : le report d'une année de l'application de la taxe sur le foncier non bâti, l'exonération des terrains agricoles et une révision du zonage.

Toutefois, malgré ces avancées, le dispositif engendre toujours de l'inquiétude et des difficultés tant pour les élus locaux que pour les particuliers, durement touchés en raison du montant pharamineux de cette taxe qui selon les cas est multiplié par deux, dix voire cent. À titre d'exemple, pour une parcelle de 800 mètres carrés, une majoration de 2 000 euros la première année puis de 4 000 euros chaque année s'appliquera

Si la révision du zonage a permis, pour la Haute-Savoie, par exemple, de passer de 66 communes concernées à 26, des communes situées en zone rurale et éloignées des agglomérations, doivent mettre en œuvre cette disposition.

Le présent amendement vise donc à supprimer la majoration de 25 % de la valeur locative cadastrale décidée par le Gouvernement en 2013. Il entend par ailleurs supprimer le doublement de la majoration fixé à 10 euros par mètre carré qui doit s'appliquer dès 2017. Il propose de redonner aux communes et aux établissements publics intercommunaux appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, la possibilité d'exonérer tout ou partie des terrains situés sur leur territoire ou de fixer une majoration comprise entre 0 euro et 5 euros par mètre carré, en fonction des priorités d'urbanisation et de construction de logements définies au sein du programme local de l'habitat, tel que cela était prévu dans la loi de finances rectificative du 14 mars 2012.

Enfin, la mobilisation du foncier pouvant être variable sur un territoire, chaque collectivité devrait pouvoir adapter l'application de la taxe sur le foncier non bâti en fonction du contexte local et de la diversité des enjeux.

.