

ASSEMBLEE NATIONALE

13 janvier 2006

ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT - (n° 2709 rectifié)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 101

présenté par
M. Auclair-----
ARTICLE 4 QUINQUIES

Supprimer cet article.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Il y a bientôt quarante ans, la loi d'orientation foncière de 1967 avait envisagé la création d'une « taxe d'urbanisation » perçue sur les terrains constructibles ou insuffisamment bâtis. Pour de multiples raisons, celle-ci n'a jamais vu le jour, réduisant d'autant le vœu d'Albin Chalandon exprimé en 1971 : « il faut collectiviser les sols sans le dire ».

Le principe actuel permet aux communes de voter une taxation à hauteur de 0,76 euro du m². Cette mesure permet d'être utilisée pour sanctionner le propriétaire refusant de vendre son terrain. Avec le principe envisagé dans le projet de loi, tel qu'il a été adopté, cette mesure de sanction devient la règle. Pour autant, les propriétaires concernés ne sont pas forcément dans une position de refus de vendre leurs terrains. Il y a même de nombreux cas, où leurs terrains sont classés en terrain à bâtir sans pour autant trouver un acquéreur intéressé pour y construire une maison.

Il est donc nécessaire de conserver le dispositif actuel qui permet de sanctionner le propriétaire qui refuse de vendre son terrain, que d'étendre cette taxation « sanction » à tous les propriétaires de terrains à bâtir.

Une argumentation totalement injuste et indigne

Les auteurs de la disposition arguent « le classement d'un terrain en zone constructible implique de lourdes conséquences financières pour les communes, qui doivent financer les équipements publics accompagnant cette ouverture ». Pourtant des lois successives et nombreuses ont été adoptées dans notre pays afin de monter des modalités de péréquations et de subventions entre les collectivités publiques, quelles soient communales, départementales, régionales et même nationale. Pour financer les équipements publics accompagnant l'urbanisation, la loi d'orientation

foncière de 1967 a institué la taxe locale d'équipement (entre 1 % et 5 % du prix de la construction), exigées auprès des constructeurs. Cette taxe locale d'équipement pouvant être remplacée, depuis 1985, par le programme d'aménagement d'ensemble, qui relève d'une toute autre philosophie, tout en se reportant indirectement sur les futurs acquéreurs. Soulignons également que la mise à contribution des propriétaires desservis par des équipements spécifiques est déjà utilisée dans le mécanisme de l'impôt foncier et de la taxe d'habitation.

Si effectivement certains pays ont développé des systèmes de redevance d'équipement, souvent à tendance germanique, tels la Suisse avec la « contribution de plus-value », reconnaissons que ces pays n'ont pas du tout les mêmes modalités de taxation du patrimoine des particuliers. Dans le cadre de la fiscalité française, il est assez inéquitable de mettre le coût d'une station d'épuration à la seule charge des propriétaires desservis alors même qu'ils n'ont pas l'intention de construire ou même de se raccorder. En instituant le principe d'une nouvelle taxation du foncier non bâti classé en terrain à construire, à hauteur de 3 euros par m², les sénateurs ne font que confirmer le caractère confiscatoire de la fiscalité foncière, puisque aucune diminution des contributions des propriétaires aux dépenses publiques n'est proposée.

Autre hypocrisie incroyable des sénateurs : « ce classement entraîne pour le propriétaire une plus-value très importante, pouvant aller jusqu'à cent fois le prix initial ». Le spécialiste des chiffres sait très vite qu'il est facile de faire parler les pourcentages lorsque l'on part d'un chiffre bas. Pour autant, et même avec ces coefficients multiplicateurs, le prix du terrain à bâtir en France est, lorsqu'il n'est pas inférieur, équivalent aux prix des autres pays européens. Le spécialiste du marché foncier sait aussi expliquer le rôle que joue les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural dans notre pays, reconnu comme le grenier à blé de l'Europe tout en étant le pays où le foncier agricole est le plus bas de cette même Europe, et de loin.