



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

taxe foncière sur les propriétés non bâties

Question écrite n° 119725

Texte de la question

M. Christophe Masse attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur l'augmentation, dans certaines villes, de la valeur cadastrale des terrains constructibles et non bâtis. En effet, la loi SRU et celle portant engagement sur le logement ont laissé la possibilité aux maires des communes d'instituer une augmentation de la valeur cadastrale des terrains constructibles et non bâtis situés en zone urbaine. Cette valeur cadastrale peut être fixée entre 0,01 euro et 0,76 euro le mètre carré. Cela revient à taxer ces terrains à hauteur de 0,66 euro le mètre carré. C'est cette valeur maximale qui a été choisie par la commune de Castanet-Tolosan (31320) dans la banlieue toulousaine, valeur qualifiée de « caricaturale » par le site de l'Association des maires de France et qui génère une injustice fiscale hors norme. Ainsi, un terrain nu de 1 200 mètres carrés, voit sa taxe passer de 6 euros à 780 euros, montant équivalant à la taxe d'un terrain bâti de 2 500 mètres carrés. On constate dans la commune de Castanet-Tolosan des taxes sur des parcelles qui montent à 2 700 euros pour 4 000 mètres carrés au lieu de 49 euros l'année précédente. Il faut savoir que pour certains ce sont des terres agricoles et qu'ils subissent tous une forte pression immobilière. Cette pression fiscale est insupportable car elle arrive à passer de 1 000 euros à 13 000 euros, un record sur cette commune de 10 200 habitants. En conséquence, il lui demande de lui préciser les mesures qu'il compte prendre afin d'inciter les villes à réguler le niveau de cette taxe.

Texte de la réponse

L'article 54 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains a donné la possibilité aux communes de majorer sur délibération, dans la limite de 0,76 euro par mètre carré, la valeur locative des terrains constructibles situés dans les zones urbaines délimitées par une carte communale, un plan local d'urbanisme ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé conformément au code de l'urbanisme. L'application de cette majoration peut effectivement conduire à une augmentation sensible des cotisations afférentes aux terrains concernés. Cela dit, la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement a modifié ce mécanisme de majoration codifié à l'article 1396 du code général des impôts. Ainsi, conformément à l'article 24 de la loi précitée, la valeur locative cadastrale servant à l'établissement de la taxe foncière sur les propriétés non bâties des terrains constructibles peut, sur délibération du conseil municipal, être majorée d'une valeur forfaitaire de 0,50 EURro, 1 EURro, 1,50 EURro, 2 EURros, 2,50 EURros ou 3 EURros par mètre carré. Toutefois, afin de limiter l'augmentation de la cotisation de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, la superficie retenue pour le calcul de la majoration est réduite de 1 000 mètres carrés et la majoration est plafonnée à 3 % d'une valeur forfaitaire moyenne au mètre carré qui sera définie par décret et qui sera représentative de la valeur moyenne du terrain selon sa situation géographique. Le caractère facultatif de cette mesure respecte la diversité des territoires et le principe de libre administration des collectivités territoriales. Ainsi, ce dispositif - maintien de l'institution de la majoration sur délibération des conseils municipaux et plafonnement de son montant - donne aux communes un moyen de lutter contre la rétention foncière des terrains constructibles situés en zones urbaines et de promouvoir un meilleur équilibre dans l'aménagement de leur territoire.

Données clés

Auteur : [M. Christophe Masse](#)

Circonscription : Bouches-du-Rhône (8^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 119725

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 27 février 2007, page 2025

Réponse publiée le : 17 avril 2007, page 3755