



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

logement social

Question écrite n° 270

Texte de la question

M. Dominique Le Mèner attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur le montant des taxes d'habitation et taxes foncières en HLM. La loi du 30 juillet 1990 avait programmé une révision générale des valeurs cadastrales. C'est ainsi que la direction générale des impôts a officiellement constaté à cette époque que la valeur locative des immeubles HLM était surévaluée de 30 %. La Confédération générale du logement dénonce l'absence d'application de la loi de 1990. Il souhaiterait connaître les intentions du Gouvernement à ce sujet. - Question transmise à Mme la ministre de l'économie, des finances et de l'emploi.

Texte de la réponse

La loi n° 90-669 du 30 juillet 1990 a effectivement posé le principe d'une révision générale des évaluations cadastrales. Cependant, l'article 47 de cette même loi a renvoyé à une loi ultérieure le soin de déterminer la date d'incorporation dans les rôles des résultats de cette révision ainsi que, le cas échéant, les modalités selon lesquelles ses effets pour les contribuables seraient étalés dans le temps. Or, les nombreux travaux de simulation réalisés à cette occasion pour tous types de communes ont mis en évidence que cette révision aboutirait à des transferts importants entre contribuables dans des conditions très inéquitables et n'ont donc pas emporté la conviction pour la mise en oeuvre d'une telle réforme. Cela étant, le Gouvernement est conscient des problèmes soulevés par le vieillissement des valeurs locatives qui servent d'assiette à l'ensemble de la fiscalité directe locale. La législation actuelle permet déjà de procéder à certaines opérations de mises à jour, dès lors, qu'en application de l'article 1517 du code général des impôts (CGI), l'administration procède annuellement à la mise à jour de la valeur locative des propriétés bâties lorsque les changements de caractéristiques physiques ou d'environnement de ces propriétés entraînent une modification de plus du dixième de leur valeur locative. En outre, conformément aux dispositions de l'article 324-R de l'annexe III au CGI, il est tenu compte, pour l'évaluation des valeurs locatives des locaux d'habitation, de la situation générale du bien dans la commune mais aussi de son emplacement particulier. Dès lors, un usager, qui estimerait que la mise à jour de la valeur locative de sa propriété n'a pas été réalisée, peut se rapprocher du service local afin que sa situation soit examinée. Par ailleurs, la législation comporte des mesures favorables aux organismes HLM, dont l'exonération temporaire de la taxe foncière accordée aux logements construits à l'aide de financements particuliers prévue par l'article 1384 A du code précité. Cette exonération, dont la durée était de quinze ans, a été portée à vingt-cinq ans pour les constructions pour lesquelles la décision de subvention ou de prêt est prise entre le 1er juillet 2004 et le 31 décembre 2009. De plus, l'exonération est portée à trente ans pour les constructions dont la date d'ouverture de chantier est intervenue à compter du 16 juillet 2006, pour lesquelles une décision de subvention ou de prêt aidé est prise entre le 1er juillet 2004 et le 31 décembre 2009 et qui remplissent également des critères de qualité environnementale. Au terme de cette exonération, conformément à l'article 1388 bis du code déjà cité, la base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties de ces logements à usage locatif, situés en zones urbaines sensibles, peut faire l'objet d'un abattement de 30 %, pour une durée déterminée par la loi, lorsque le propriétaire a conclu une convention relative à l'entretien et à la gestion du parc immobilier locatif ayant pour objet d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires ou une convention globale de patrimoine.

Par ailleurs, le législateur a aussi prévu, en faveur des organismes HLM, la possibilité de déduire de la taxe foncière sur les propriétés bâties les dépenses qu'ils ont engagées pour l'accessibilité et l'adaptation des logements aux personnes en situation de handicap (article 1391-C du CGI), les dépenses réglées à raison de travaux effectués dans le cadre de la prévention des risques technologiques (article 1391-D du CGI) ainsi que le quart des dépenses payées pour des travaux d'économie d'énergie (article 1391 E du CGI). Ces dispositions répondent aux préoccupations exprimées par l'honorable parlementaire.

Données clés

Auteur : [M. Dominique Le Mèner](#)

Circonscription : Sarthe (5^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 270

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Économie, finances et emploi

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 10 juillet 2007, page 4829

Réponse publiée le : 9 octobre 2007, page 6145