



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

calcul

Question écrite n° 67330

## Texte de la question

Mme Jacqueline Fraysse interroge Mme la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi sur la révision des valeurs locatives cadastrales. Calculées par l'administration fiscale, ces valeurs constituent l'une des bases servant à l'établissement des taxes perçues au profit des communes, des départements et des régions (taxe d'habitation, taxe professionnelle, taxe foncière sur les propriétés bâties ou non bâties). La dernière révision des valeurs locatives a été réalisée par référence au marché locatif communal à la date du 1er janvier 1970, elles sont donc largement obsolètes. Il était initialement prévu de procéder à une révision générale tous les six ans, mais celle-ci n'a jamais eu lieu. Or, en dépit de l'actualisation opérée en 1980 et des revalorisations forfaitaires pratiquées annuellement, ces valeurs locatives sont souvent aujourd'hui bien éloignées de la réalité concrète. Par exemple, dans les années 1960, les habitations à loyer modéré de création récente étaient considérées comme particulièrement confortables. Ces habitations se sont donc vues attribuer une valeur locative plus élevée que certaines habitations des centres-villes délabrés. Aujourd'hui, les centres-villes ont été réhabilités alors que les résidences HLM construites dans les années 60 en périphérie des grandes villes se sont dégradées, malgré des travaux d'entretien plus ou moins importants. Pourtant, les bases sont restées les mêmes, aboutissant à ce paradoxe scandaleux que les logements sociaux ont aujourd'hui, globalement, une valeur locative cadastrale plus élevée que des habitations confortables situées en centre-ville. Dans sa réponse à la question écrite n° 10864, Mme la ministre précisait que « le Gouvernement est bien conscient des problèmes soulevés par cette situation. À cet égard, la loi n° 90-669 du 30 juillet 1990 a posé le principe d'une révision générale des évaluations cadastrales et 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. À ce jour, les travaux de simulation réalisés pour tous les types de communes n'ont suffisamment pas emporté la conviction pour qu'une mise en oeuvre d'une telle réforme soit décidée. Cependant, le constat d'une nécessaire réforme de la fiscalité locale est unanimement partagé, tant par l'État qui est devenu le premier contribuable local, que par les élus locaux et les contribuables. C'est pourquoi la question de la modernisation des valeurs locatives constitue l'une des pistes de la réflexion engagée dans le cadre de la revue générale des prélèvements obligatoires. Les premières propositions devraient être présentées au premier semestre 2008 à l'issue d'une phase de concertation ». Alors qu'aucune proposition n'a été présentée, ni en 2008, ni en 2009, elle lui demande où le Gouvernement en est de sa réflexion concernant cette nécessaire révision des valeurs locatives cadastrales.

## Texte de la réponse

Le ministre du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'État a pris connaissance avec intérêt à la question relative à la révision des valeurs locatives. Les valeurs locatives sont déterminées selon des règles qui ont, en matière de taxe foncière sur les propriétés bâties, près de quarante ans. Elles peuvent donc être, dans certains cas, éloignées des réalités locales. Cependant, 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 code précité, 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. Cela étant, le constat d'une nécessaire réforme de la fiscalité locale est aujourd'hui unanimement partagé et le Gouvernement a rappelé à plusieurs reprises toute l'importance que revêt la question de la modernisation des valeurs locatives. Ainsi, conscients de la nécessité de procéder à une révision des valeurs locatives, le Président de la République, à Saint-Dizier le 20 octobre 2009, et le Premier ministre, lors du congrès des maires le 17 novembre 2009, ont annoncé l'engagement de cette réforme dès 2010. Il s'agit de rétablir une plus grande équité entre contribuables et de rénover l'assiette de l'ensemble des impôts locaux fonciers. Une concertation préalable, centrée sur la question des locaux commerciaux, avec les représentants des collectivités territoriales sera ouverte très prochainement sous la forme d'un groupe de travail dont les conclusions devraient aboutir pour trouver une traduction législative en 2010. Ces précisions répondent aux préoccupations exprimées par l'auteur de la question.

### Données clés

**Auteur :** [Mme Jacqueline Fraysse](#)

**Circonscription :** Hauts-de-Seine (4<sup>e</sup> circonscription) - Gauche démocrate et républicaine

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 67330

**Rubrique :** Impôts locaux

**Ministère interrogé :** Économie, industrie et emploi

**Ministère attributaire :** Budget, comptes publics, fonction publique et réforme de l'Etat

### Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 22 décembre 2009, page 12156

**Réponse publiée le :** 2 mars 2010, page 2359