



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

TGV

Question orale n° 387

Texte de la question

M. Charles de La Verpillière attire l'attention de M. le ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique sur la réglementation relative au calcul des taxes d'habitation et foncière sur les propriétés bâties et, plus particulièrement, sur les possibilités d'exonération et de dégrèvement. Ces taxes locales sont redevables par tout occupant d'une habitation qui a la jouissance d'un logement au 1er janvier de l'année d'imposition ou par tout propriétaire ou usufruitier d'une propriété bâtie. Le calcul de cette fiscalité directe locale repose sur la notion de valeur locative cadastrale. Cette valeur correspond au loyer annuel théorique que pourrait produire un immeuble bâti, s'il était loué dans des conditions normales. Cette valeur est modifiée par des coefficients forfaitaires dits d'actualisation et de revalorisation. Il apparaît que certains propriétaires doivent faire face à des événements extérieurs et imprévisibles qui impactent la valeur vénale de leur bien sans qu'ils soient pris en compte dans la détermination de la valeur locative cadastrale calculée forfaitairement à partir des conditions du marché locatif de 1970. Ainsi, dans le département de l'Ain, la société Réseau ferré de France a décidé de reprendre l'exploitation de la ligne ferroviaire du Haut-Bugey, ouverte le 29 mars 1877, qui reliait Bourg-en-Bresse à Bellegarde-sur-Valserine via Nantua. Cette ligne fut fermée en partie en 1990 dans sa section La Cluse-Bellegarde. La Cluse formant un cul de sac, un raccordement direct fut mis en service en 1996 et une nouvelle gare, Brion-Montréal-La Cluse fut ouverte. Le reste de la ligne après Brion n'étant alors plus exploitée. Dans un souci de maillage du réseau TGV français et un gain de temps et de distance entre Paris et Genève, la SNCF a choisi de reconstruire cette voie, de régénérer les ouvrages d'art et d'électrifier l'ensemble de la ligne. Les travaux ont débuté en février 2007 pour une mise en service prévue pour décembre 2009. Ces choix ont de lourdes conséquences pour les riverains de la ligne qui, depuis 1990, avaient eu l'assurance par la SNCF que le tronçon fermé ne serait plus réutilisé et que le tronçon utilisé resterait dédié au trafic des TER. Ces personnes avaient alors acheté de bonne foi des maisons riveraines de la voie ferrée à un prix équivalent à celui du marché. La réouverture prochaine d'une ligne TGV, avec un trafic appelé à se développer progressivement, va être cause d'une dépréciation de ces habitations et de difficultés financières importantes pour les propriétaires. De plus, certains propriétaires sont confrontés à de réelles difficultés pour vendre leur bien du fait des travaux actuels et des conséquences attendues par les acheteurs potentiels et de la reprise du trafic. Il lui demande donc dans quelle mesure les riverains de la ligne en travaux pourraient bénéficier d'une exonération exceptionnelle de la taxe d'habitation et de la taxe foncière pour les années correspondant aux travaux, soit 2007, 2008 et 2009. De plus, il lui demande dans quelle mesure il serait possible que le service du cadastre compétent, avec le concours des commissions communales et départementales des impôts directs, puisse réviser à la baisse la valeur locative cadastrale des propriétés bâties le long de la voie ferrée, pour tenir compte du préjudice financier permanent qui surviendra lors de la mise en service de la ligne TGV.

Texte de la réponse

SITUATION AU REGARD DE LA FISCALITÉ LOCALE DES PROPRIÉTAIRES RIVERAINS D'UNE LIGNE TGV
M. le président. La parole est à M. Charles de La Verpillière, pour exposer sa question, n° 387, relative à la situation au regard de la fiscalité locale des propriétaires riverains d'une ligne TGV.

M. Charles de La Verpillière. Je souhaite appeler l'attention du Gouvernement sur le mode de calcul de la taxe d'habitation et de la taxe foncière sur les propriétés bâties lorsqu'un événement extérieur et imprévisible diminue considérablement la valeur vénale des biens.

La fiscalité directe locale est assise sur la valeur locative, laquelle correspond au loyer annuel théorique que pourrait produire un immeuble bâti s'il était loué dans des conditions normales. Or certains propriétaires doivent faire face à des événements extérieurs et imprévisibles qui diminuent la valeur vénale de leur bien sans qu'il en soit tenu compte dans la détermination de la valeur locative, laquelle reste calculée forfaitairement à partir des conditions du marché locatif de 1970, dernière année de la révision générale des bases d'imposition.

Ainsi, dans le département de l'Ain, l'État a décidé de reprendre l'exploitation de la ligne ferroviaire du Haut-Bugey, ouverte le 29 mars 1877, qui reliait Bourg-en-Bresse à Bellegarde-sur-Valserine, *via* Nantua. Cette ligne était désaffectée depuis 1990 dans sa section Brion-Bellegarde-sur-Valserine, la section Bourg-en-Bresse-Brion, quant à elle, ne supportant plus qu'un trafic TER très réduit. Dans un souci de maillage du réseau TGV français et de gain de temps et de distance entre Paris et Genève, la SNCF a choisi de rouvrir en totalité cette voie, de la reconstruire, de régénérer les ouvrages d'art et d'électrifier l'ensemble de la ligne. Les travaux, considérables, ont débuté en février 2007 pour une mise en service prévue pour décembre 2009.

Ces choix ont de graves conséquences pour les riverains de la ligne, qui, depuis 1990, avaient eu l'assurance par la SNCF que le tronçon fermé ne serait plus réutilisé et que le tronçon encore en service resterait dédié au trafic des TER. Ces personnes avaient alors acheté, de bonne foi, des maisons le long de la voie ferrée à un prix équivalent à celui du marché. La réouverture prochaine d'une ligne TGV, avec un trafic appelé à se développer progressivement, va être la cause d'une dépréciation de ces habitations et de difficultés financières importantes pour les propriétaires. De plus, certains d'entre eux sont confrontés à de réelles difficultés pour vendre leur bien, du fait des travaux et des conséquences, attendues par les acheteurs potentiels, de la reprise du trafic.

Je vous demande donc, monsieur le secrétaire d'État, dans quelle mesure les riverains de la ligne en travaux pourraient bénéficier d'une exonération exceptionnelle de la taxe d'habitation et de la taxe foncière sur les propriétés bâties pour les années correspondant aux travaux, soit 2007, 2008 et 2009.

En outre, j'aimerais savoir dans quelle mesure le service du cadastre pourrait, avec le concours des commissions communales et départementales des impôts directs, réviser à la baisse la valeur locative des propriétés bâties le long de la voie ferrée pour tenir compte du préjudice financier permanent qui surviendra lors de la mise en service de la ligne TGV.

M. le président. La parole est à M. Hervé Novelli, secrétaire d'État chargé du commerce, de l'artisanat, des petites et moyennes entreprises, du tourisme et des services.

M. Hervé Novelli, *secrétaire d'État chargé du commerce, de l'artisanat, des petites et moyennes entreprises, du tourisme et des services*. Monsieur le député, je vous prie tout d'abord d'excuser l'absence d'Éric Woerth, ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique. Vous avez appelé son attention sur la réglementation relative au calcul des taxes d'habitation et foncière sur les propriétés bâties et, plus particulièrement, sur les possibilités d'exonération et de dégrèvement.

L'évaluation initiale d'un immeuble tient compte de la situation de celui-ci au moyen de deux coefficients qui traduisent sa situation générale dans la commune et son emplacement particulier. La proximité d'infrastructures génératrices de désagréments - bruit, pollution - ou susceptibles d'entraîner des risques importants inondations, avalanches - intervient dans le choix de ces coefficients.

Vous avez rappelé le cas d'une ligne de TGV qui passera à proximité de propriétés. Le changement d'environnement que vous avez décrit est de nature à justifier une baisse, soit du coefficient de situation particulière de chaque maison concernée, soit du coefficient de situation générale, dans la mesure où toutes les habitations d'une zone sont affectées dans les mêmes proportions.

Cependant, un changement d'environnement n'est pris en compte pour l'assiette de la taxe foncière et de la taxe d'habitation que s'il entraîne une variation de plus d'un dixième de la valeur locative - aux termes de l'article 1517 du code général des impôts - ce qui, en l'occurrence, pourrait être le cas. Il appartient donc aux services locaux d'apprécier la réalité et l'impact du changement et d'en tirer les conséquences sur la valeur locative.

Cela dit, je tiens à préciser que les propriétaires qui seraient confrontés à des difficultés particulières pour acquitter leur taxe foncière et leur taxe d'habitation doivent se rapprocher du service local qui analysera leur situation individuelle et pourra, le cas échéant, leur accorder à titre gracieux des remises ou leur proposer des délais de paiement. La démarche des riverains serait susceptible d'appeler l'attention, voire de recueillir l'approbation des services locaux du ministère du budget. Telle est la réponse qu'au nom d'Éric Woerth, je puis

vous donner.

M. le président. La parole est à M. Charles de La Verpillière.

M. Charles de La Verpillière. Je vous remercie, monsieur le secrétaire d'État, de votre réponse susceptible d'offrir une ouverture aux riverains, auxquels je communiquerai, bien entendu, les possibilités dont vous avez fait mention. Je souhaiterais que les services locaux du ministère des finances reçoivent des instructions pour étudier avec intérêt et bienveillance les demandes qui leur seront faites.

Données clés

Auteur : [M. Charles de La Verpillière](#)

Circonscription : Ain (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question orale

Numéro de la question : 387

Rubrique : Transports ferroviaires

Ministère interrogé : Budget, comptes publics et fonction publique

Ministère attributaire : Budget, comptes publics et fonction publique

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 7 octobre 2008, page 8467

Réponse publiée le : 8 octobre 2008, page 5322

La question a été posée au Gouvernement en séance, parue dans le journal officiel le 7 octobre 2008