



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

taxe foncière sur les propriétés bâties

Question écrite n° 185

Texte de la question

M. Laurent Cathala attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur les conséquences financières supportées par les collectivités locales franciliennes du fait de la compensation partielle et insuffisante des exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties accordées aux bailleurs acquéreurs des logements dits « Icade ». En effet, en novembre 2009, environ 35 000 logements locatifs étaient cédés par la société Icade, filiale cotée de la Caisse des dépôts et consignations, à un consortium de 26 bailleurs sociaux mené par la Société nationale immobilière. À la suite notamment d'une mobilisation sans précédent de 36 maires d'Île-de-France, le gouvernement d'alors s'engageait à compenser les exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties accordées à ces bailleurs lors d'acquisition en prêt locatif social (PLS), en déposant un amendement, adopté à l'unanimité à l'Assemblée nationale dans le cadre de la discussion du projet de loi de finances pour 2010. Depuis lors, les différentes compensations d'exonérations sont devenues des variables d'ajustement au sein de l'enveloppe normée des concours de l'État. S'agissant de l'ancien patrimoine « Icade », le montant de la compensation des exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties se trouve en effet chaque année réduit par l'application d'un coefficient déflateur cumulé. C'est ainsi qu'en 2012 les exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties liées au rachat par les bailleurs sociaux de l'ancien patrimoine d'Icade ne sont en réalité compensées qu'à hauteur de 60 % de la perte de recette pour les collectivités. Pour la ville de Créteil, l'application du coefficient déflateur cumulé entraîne une perte de recettes de plus de 600 000 euros sur l'exercice 2012. À l'heure où l'offre de logements sociaux est encore très insuffisante pour répondre à la forte demande, il serait injuste de continuer à faire supporter aux collectivités locales les conséquences financières de la politique menée par les gouvernements précédents, politique qui, en matière de logements notamment, s'est traduite par un désengagement de l'État doublé d'un transfert de charges non compensé. En rachetant l'ancien patrimoine de la société Icade, les bailleurs sociaux, soutenus par les collectivités locales, ont permis de maintenir dans le parc social des logements qui, autrement, seraient tombés dans le parc privé. Ce faisant, les collectivités se sont vues imposer une compensation seulement partielle des exonérations de taxe foncière et les bailleurs sociaux ont grevé leur capacité d'investissement pour produire de nouveaux logements tout en supportant des charges conséquentes d'entretien et de rénovation. Aussi, il lui demande de bien vouloir lui indiquer quelles mesures il compte prendre pour permettre aux collectivités locales franciliennes de se voir compenser intégralement, sans aucun coefficient déflateur, les exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties accordées aux bailleurs acquéreurs des logements dits « Icade ».

Texte de la réponse

Depuis la loi de finances pour 2010 amendée par la loi de finances rectificative-4 du 29 décembre 2010, la compensation intégrale des exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) prévue à l'article L. 2335-3 du code général des collectivités territoriales a été élargie aux logements anciens acquis à l'aide de prêts à usage social (PLS), ce qui est majoritairement le cas des logements de l'opération ICADE réalisée depuis 2009. Auparavant, la compensation intégrale était limitée aux logements acquis ou construits au moyen de prêts locatifs aidés d'intégration (PLA-I) ou prêts locatifs à usage social (PLUS) c'est-à-dire pour le logement très

social. L'élargissement du dispositif en 2010 a donc permis aux collectivités concernées par les opérations ICADE, de bénéficier dorénavant comme pour l'ensemble du parc de logements très social d'une compensation d'exonérations de TFPB, ce qui a constitué un réel progrès. Cependant, les compensations d'exonération de la TFPB font partie depuis 2009 du périmètre des variables d'ajustement permettant le respect de l'évolution de l'enveloppe normée des concours de l'État aux collectivités territoriales. Ainsi, l'ensemble des exonérations compensées du logement social sont donc minorées chaque année en vue de réaliser l'objectif d'équilibre de l'enveloppe normée. L'exclusion du périmètre des variables des seuls logements sociaux concernés par une opération de cession d'ICADE engendrerait une inégalité de traitement entre collectivités locales qui ne semble en rien justifiée. En outre, l'actuel périmètre des variables permet de conserver un équilibre dans la répartition de l'effort demandé à l'ensemble des collectivités dans le cadre de la stabilisation de l'enveloppe des concours de l'État ; c'est pourquoi, cet équilibre, qui a été consolidé dans le cadre de la réforme de la fiscalité directe locale, ne semble pas devoir être remis en cause.

Données clés

Auteur : [M. Laurent Cathala](#)

Circonscription : Val-de-Marne (2^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 185

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : Économie et finances

Ministère attributaire : Économie et finances

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [3 juillet 2012](#), page 4255

Réponse publiée au JO le : [15 janvier 2013](#), page 460