



## Impôts locaux à Orléans La Source : une nouvelle réponse décevante du Gouvernement

JEAN-PIERRE SUEUR

SENATEUR  
DU LOIRET

VICE-PRESIDENT  
DE LA COMMISSION  
DES LOIS

ANCIEN  
MINISTRE

Texte de la question orale :

**M. Jean-Pierre SUEUR** appelle à nouveau l'attention de **M. le Ministre du Budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'Etat** sur les injustices dont sont victimes nombre de contribuables du quartier de La Source, dans la commune d'Orléans. Les logements de ce quartier ayant été construits à partir des années 1960, aucun de ceux-ci n'a pu être considéré comme l'un des locaux de référence pour la détermination des catégories de logement, telles que définies par le Code Général des Impôts. Les références sont donc toutes situées dans d'autres quartiers de la même commune. Il est patent, nonobstant les investissements effectués dans ce quartier par les municipalités qui se sont succédé, qu'il existe en matière d'impôts fonciers de réelles disparités entre les impôts acquittés par les habitants d'Orléans La Source et ceux d'autres quartiers de la ville alors que les prix de vente, d'acquisition et de location des logements situés à La Source sont d'un niveau nettement inférieur à ceux de ces autres quartiers. Les réactions de mécontentement des contribuables concernés se sont multipliées depuis la question orale qu'il a posée au Sénat le 29 novembre 2009. Ceux-ci, ainsi que l'Association des Habitants d'Orléans La Source, le conseiller général du canton d'Orléans La Source et les autres élus qui les soutiennent, considèrent que les coefficients de situation générale et d'entretien, définis par les articles 324 R et 324 Q de l'annexe 3 du Code général des impôts, doivent être revus à la baisse pour des raisons d'équité. Ils ont été confortés à cet égard par un jugement du 30 décembre 2009 du Tribunal Administratif d'Orléans qui a considéré que « le requérant est fondé à relever le caractère exagéré du coefficient de situation générale affecté à son immeuble ; qu'il sera fait une juste appréciation des inconvénients ainsi relevés en fixant le coefficient de situation générale à - 0,10 ». Ayant saisi les services fiscaux sur la base de la décision de cette juridiction, certains des contribuables concernés se sont vus répondre étrangement par lettre du 10 septembre 2010 que « la réduction de ce coefficient n'entraînant pas de modification de la valeur locative de plus du dixième », la décision du Tribunal Administratif a bien été prise en compte « pour mémoire (...) avec mise en surveillance ». Cette interprétation des Services Fiscaux est donc, dans les faits, contraire aux « considérants » émis lors du jugement du 30 décembre 2009 et n'entraîne aucune conséquence concrète pour les contribuables concernés. S'agissant du coefficient d'entretien, il doit être noté que, dans le cadre de l'instance précitée, le rapporteur public a déclaré que le service fiscal compétent « ne démontre pas que l'usure du temps ait été correctement prise en compte, notamment pour l'application de correctifs, alors que nombre des immeubles ont près de 30 ans d'âge » et qu'il a conclu, sur l'ensemble du dossier que « l'administration devra modifier la valeur locative et tirer les conséquences sur les impositions futures ». Il lui demande en définitive quelles dispositions précises il prendra afin que les contribuables du quartier de La Source puissent bénéficier, pour le calcul de leurs valeurs locatives, d'un

coefficient de situation générale de - 0,10 et de la généralisation du coefficient d'entretien de 1 qui s'applique déjà à certains logements de ce quartier.

Texte de la réponse :

La valeur locative, qui sert à l'établissement de la taxe foncière et de la taxe d'habitation, tient compte de l'état et de la situation du logement par le biais de coefficients. Ces coefficients ne sont pas déterminés unilatéralement par l'administration, mais en étroite concertation avec la commission communale des impôts directs. Ils ne sont pas figés mais peuvent évoluer à la hausse ou à la baisse pour tenir compte des changements de caractéristiques physiques et d'environnement. Pour autant, conformément aux dispositions de l'article 1517 du code général des impôts, le législateur a prévu que ces changements ne sont effectivement pris en compte pour la taxation que s'ils entraînent une variation de plus d'un dixième de la valeur locative. L'existence d'un tel seuil est destinée à éviter une remise en cause trop fréquente des évaluations de propriétés. S'agissant du cas particulier que vous évoquez et sur lequel vous avez appelé à plusieurs reprises l'attention du Gouvernement, il apparaît que le tribunal administratif d'Orléans, saisi par 83 résidents du quartier d'Orléans La Source, a confirmé le 30 décembre 2009 le bien-fondé du coefficient d'entretien attribué aux logements. Le juge s'est par ailleurs prononcé en faveur d'une modification limitée du coefficient de situation tout en soulignant que cette réduction n'entraînant pas une modification de la valeur locative de plus d'un dixième, il ne pourrait être fait droit aux prétentions des requérants. Le tribunal a donc rejeté l'ensemble des 83 requêtes soumises à son appréciation et la Direction Générale des Finances Publiques s'est conformée à ces décisions. François BAROIN tient néanmoins à vous préciser, qu'en l'espèce, cette variation des valeurs locatives des locaux concernés à modification du coefficient de situation est mise sous surveillance dans l'attente, de nouvelles modifications qui pourraient à l'avenir porter à plus d'un dixième la variation totale constatée, et donc permettre de reconsidérer à terme le niveau de taxation.

Texte de la réplique de Jean-Pierre SUEUR :

« Votre réponse n'est malheureusement pas satisfaisante. Les habitants d'Orléans La Source sont victimes depuis de nombreuses années de cette injustice fiscale. Je note – et ce n'est pas indifférent – que vous avez insisté sur le rôle de la commission communale des impôts directs qui peut décider d'orientations et proposer des solutions en lien avec les services fiscaux. Mais il est incompréhensible, alors que le Tribunal Administratif a pris clairement position pour une révision du coefficient de situation, qu'aucune suite ne soit donnée par les services fiscaux. Je note que M. BAROIN annonce que la situation est « mise sous surveillance » dans l'attente « de nouvelles modifications ». J'espère que cette « mise sous surveillance » se traduira par une évolution rapide de cette situation injustifiable. Il est indispensable de changer cette règle préjudiciable du « dixième ». Vous savez que tout le système est créateur d'injustice puisqu'on raisonne toujours sur des bases datant de plus de quarante ans. Ces injustices sont patentées, inacceptables. Et je sais que dans le cas précis du quartier d'Orléans La Source, il est possible et indispensable de changer les choses. Je continuerai de me battre avec ténacité pour que nous y parvenions.