

Paris, le 24 février 2006

Question orale



JEAN-PIERRE SUEUR

SENATEUR
DU LOIRET

ANCIEN
MINISTRE

M. Jean-Pierre Sueur appelle à nouveau l'attention de M. le ministre délégué au budget sur la situation des habitants du quartier de La Source, dans la commune d'Orléans (Loiret), au regard de la détermination des valeurs locatives servant de base au calcul de la taxe d'habitation et des impôts fonciers qu'ils acquittent, à la suite de la réponse qu'il a apporté le 22 décembre 2005 à la question écrite n° 17726 qu'il lui avait posée le 19 mai 2005. Il rappelle que les écarts injustifiés entre les montants des valeurs locatives posent problème sur l'ensemble du territoire national, mais qu'il se trouve que dans le cas du quartier d'Orléans - La Source, ces écarts sont d'un tel montant qu'ils suscitent le très compréhensible mécontentement des habitants. L'association des habitants d'Orléans - La Source a ainsi établi que le « montant de la valeur locative moyenne » était, dans ce quartier, égale à « une fois et demi celle du reste de la ville d'Orléans ». Il exposait dans cette question écrite que ces disparités, qui sont à l'évidence contraires au principe d'égalité, ont conduit l'administration fiscale à revoir à la baisse le coefficient d'entretien - qui constitue l'un des éléments du calcul de la valeur locative – d'un certain nombre de logements à la demande de deux bailleurs sociaux ; qu'il apparaît, tout d'abord, qu'il serait logique d'étendre cette mesure à tous les logements sociaux de ce quartier ; qu'il apparaît, en outre, que, toujours en vertu de ce principe, un nombre important d'habitants de ce quartier sont fondés à demander la révision du même coefficient d'entretien applicable à leur habitation et que les habitants qui ont sollicité cette révision ont pourtant reçu de l'administration fiscale une réponse mentionnant notamment que « seuls peuvent avoir une incidence sur le coefficient d'entretien les changements qui affectent la structure même de la construction nécessitant des travaux importants hors de proportion avec les travaux d'entretien ou les réparations courantes ». Par la même question écrite, il lui faisait observer, d'une part, que cette réponse de l'administration fiscale était extrêmement restrictive, puisque nombre d'habitations ont été l'objet de travaux significatifs sans que ceux-ci puissent être assimilés à des « changements qui affectent la structure » des édifices et, d'autre part, que la même définition



n'ayant à l'évidence pas été appliquée aux logements dont les coefficients d'entretien ont été revus à la baisse, les personnes qui ont sollicité la révision de la valeur locative de leur habitation à ce titre étaient fondées à considérer que le refus qui leur était opposé repose sur une part d'arbitraire. Par la même question écrite, il lui avait demandé, en conséquence, quelles dispositions il comptait prendre pour que, notamment, le coefficient d'entretien qui contribue à la détermination de ces valeurs locatives des logements du quartier d'Orléans – La Source puisse être réexaminé, afin de mettre fin aux disparités constatées. Dans sa réponse, M. le ministre délégué au budget lui a notamment écrit que s'il avait été possible de « revoir les paramètres d'évaluation de plus de 3 000 logements HLM situés dans ce quartier » [...] « l'examen approfondi de la situation des pavillons du secteur privé n'a pas permis une telle révision » et que « les éléments d'évaluation actuels d'un de ces pavillons ont été confirmés par le juge de l'impôt. » Il lui fait observer que cette réponse n'est pas satisfaisante, à plusieurs titres. En effet, en premier lieu, les arguments exposés devraient conduire, en vertu du principe d'égalité, à étendre la révision des paramètres d'évaluation à l'ensemble des logements sociaux du quartier d'Orléans La Source. En second lieu, le même principe devrait conduire à étendre cette révision à un nombre non négligeable de pavillons, car les arguments exposés pour les bâtiments dont les locataires ont pu obtenir cette révision valent à l'évidence pour ceux-ci, nonobstant l'« examen approfondi » dont il est fait état et dont il aimerait connaître les conclusions précises ainsi que les arguments qui les fondent. Il apparaît, en troisième lieu, que la confirmation dont il est fait état à la fin de la réponse à la question écrite et qui renvoie à une décision du tribunal administratif d'Orléans du 29 mars 1988 ne concerne qu'un pavillon dont les caractéristiques particulières ne sauraient, par définition, concerner l'ensemble des pavillons d'Orléans – La Source et que, quand bien même on donnerait une portée générale à cette décision, il serait alors impossible d'en inférer des décisions différentes pour les divers logements d'Orléans – La Source, ce qui a pourtant été fait. Eu égard à cet ensemble de considérations,



il lui demande quelles dispositions il compte prendre pour mettre fin à la situation injuste de nombre d'habitants d'Orléans – La Source eu égard à la fiscalité locale. Il lui demande, en outre, s'il serait favorable à l'organisation de réunions de travail associant les représentants de son ministère et les représentants de l'Association Habitants d'Orléans – La Source pour procéder à un travail concret sur la prise en compte du coefficient d'entretien dans la détermination des valeurs locatives des logements du quartier d'Orléans – La Source de manière à étudier et à préparer les évolutions qu'appelle la mise en œuvre effective du principe d'égalité.

Jean-Pierre SUEUR