



14ème législature

Question N° : 944	De M. François Brottes (Socialiste, républicain et citoyen - Isère)	Question écrite
Ministère interrogé > Égalité des territoires et logement		Ministère attributaire > Finances et comptes publics
Rubrique > impôts locaux	Tête d'analyse >taxe foncière sur les propriétés bâties	Analyse > exonération. réglementation.
Question publiée au JO le : 17/07/2012 Réponse publiée au JO le : 20/01/2015 page : 399 Date de changement d'attribution : 27/08/2014 Date de signalement : 21/10/2014 Date de renouvellement : 22/01/2013 Date de renouvellement : 04/06/2013 Date de renouvellement : 22/10/2013 Date de renouvellement : 11/02/2014 Date de renouvellement : 19/08/2014		

Texte de la question

M. François Brottes attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur la mesure d'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties dont fait l'objet tout bâtiment assimilable, sur le plan fiscal, à une ruine. Il semblerait que cette mesure induise en effet un certain nombre d'effets pervers. Ainsi, elle encourage le propriétaire à laisser son bâtiment à l'état de ruine, ce qui paraît contraire à l'idée que l'on peut se faire du maintien du patrimoine. Pire, elle peut conduire, dans le cas où le bâtiment devient inhabitable, du fait de sa présence par exemple dans une zone de risque naturel, à ce que sa dégradation soit encouragée afin d'obtenir l'exonération. Enfin, cette exonération permet la conservation à peu de frais d'un patrimoine qui reste sans usage, alors même que l'on constate une pénurie de logements dans notre pays. Dans nombre de communes, y compris dans des zones où les tensions sur le logement sont particulièrement fortes, on peut constater la présence en centre-ville ou centre-bourg de bâtiments à l'abandon, assimilables à des ruines, et présentant pourtant un potentiel de rénovation et d'habitat d'autant plus mobilisable qu'ils participent à la densification des bourgs et centres, et ne génèrent pas, contrairement aux constructions neuves, l'artificialisation de terrains agricoles ou le mitage péri-urbain. Si ces bâtiments étaient assujettis à la taxe foncière sur les propriétés bâties, ou toute autre taxe rendant la détention sans usage onéreuse (du type taxe sur les logements vacants), leurs propriétaires seraient alors incités à remettre sur le marché, immobilier, ou locatif, ces biens dont ils ne font pas usage, favorisant ainsi l'offre de logements. Il souhaiterait donc connaître les mesures qu'elle entend prendre pour que cette mesure d'exonération ne vienne pas à l'encontre de l'objectif de maintien du patrimoine et de rénovation du bâti ancien.

Texte de la réponse

Aux termes des dispositions de l'article 1380 du code général des impôts, la taxe foncière sur les propriétés bâties est établie annuellement sur les propriétés bâties situées en France à l'exception de celles qui en sont expressément exonérées. Aucun dispositif spécifique n'exonère les bâtiments désaffectés ou dégradés. Cela étant et conformément aux dispositions de l'article 1517 du code général des impôts, il est procédé annuellement à la

constatation des changements de caractéristiques physiques de l'immeuble. Tel est le cas lorsque l'immeuble se dégrade, voire se délabre. En outre, une construction ne présentant plus les caractéristiques d'un véritable bâtiment ne peut être soumise à la taxe foncière sur les propriétés bâties au regard des principes régissant cette taxe. La situation des immeubles au regard de ces principes ne peut être résolue que par l'examen de chaque cas particulier. En tout état de cause, lorsque les bâtiments ou édifices menacent de ruine et qu'ils peuvent, par leur effondrement, compromettre la sécurité ou lorsque, d'une façon générale, ils n'offrent pas les garanties de solidité nécessaire au maintien de la sécurité publique, le maire peut en prescrire la réparation ou la démolition. Il résulte en effet des dispositions des articles L. 511-1 à L. 511-3 du code de la construction et de l'habitation que le maire dispose du pouvoir de procéder d'office et aux frais du propriétaire aux travaux de réparation ou de démolition d'un immeuble menaçant ruine, que le péril soit imminent ou non. L'utilisation de ses pouvoirs de police par le maire est susceptible de répondre de façon adéquate à la problématique soulevée par l'auteur de la question.