

**Petite analyse de la population de Fontenay-aux-Roses  
(suite - 3<sup>ème</sup> document).**

**L'impact de la non-construction sur le niveau des impôts locaux.**

JM Durand 6/2/2020

Lorsqu'un Fontenaisien achète un bien immobilier neuf (ce qui est rare) ou modifie substantiellement sa maison ou son appartement, les bases fiscales représentatives (les « assiettes fiscales », bases du calcul de la Taxe Foncière « TF ») de ce domicile sont mises à jour par les Services Fiscaux de l'Etat (avec intervention uniquement consultative de la ville).

En clair, pour toute rénovation (construction de neuf) ou toute réhabilitation (grande amélioration), la base des impôts locaux et le niveau de taxation changent en conséquence.

L'analyse de l'évolution des bases fiscales sur plusieurs années permet ainsi de mesurer le degré de Rénovation ou de Réhabilitation de la ville. Or, nous constatons que, sur 25 ans, il y a eu stagnation. Pour prendre une période plus récente, 2007-2016 (dernières années mises en ligne par l'Administration Fiscale), la valeur des biens immobiliers de Fontenay (base de la taxe foncière) s'est accrue de 7%, moins que l'inflation.

Dit autrement, les services fiscaux considèrent que le patrimoine immobilier des Fontenaisiens, sur cette période, a perdu de la valeur :

Années	Base nette		Taux	Produit
	€	indice	%	€
2007	35 160 128	100	13,48	4 739 550
2008	35 958 397	102	13,48	4 847 346
2009	36 917 786	105	14,41	5 319 807
2010	37 107 624	106	14,41	5 347 346
2011	36 606 464	104	14,41	5 274 876
2012	36 717 881	104	15,27	5 606 765
2013	36 532 293	104	15,27	5 578 430
2014	35 964 812	102	15,27	5 491 796
2015	36 635 547	104	15,27	5 594 301
2016	37 602 725	107	17,50	6 580 535


  
**En 9 années, les bases augmentent moins que l'inflation.**

Il n'en est pas de même dans les autres villes de VSGP (Vallée-Sud-Grand-Paris) où la croissance des bases fiscales immobilières est régulière, Fontenay restant la ville qui construit le moins :

Taxe Foncière - écart de base 2009 / 2016		écart par rapport à Fontenay
	%	
<b>FONTENAY-AUX-ROSES</b>	<b>1,9</b>	blocage psychologique
BAGNEUX	11,1	9,3 communiste
SCEAUX	11,5	9,7 droite
LE PLESSIS-ROBINSON	15,6	13,7 droite
CLAMART	16,9	15,0 droite
ANTONY	18,1	16,3 droite
BOURG-LA-REINE	18,7	16,8 droite
MONTRouGE	24,1	22,3 droite
CHATENAY-MALABRY	24,3	22,5 droite
MALAKOFF	25,0	23,1 communiste
CHATILLON	32,3	30,5 droite

Pour ceux qui aiment le détail, ci-dessous le calcul de la taxe foncière par ville pour 2009 et 2016 :

VSGP - Evolution de la Taxe Foncière (bâti) 000€	2009			2016 (dernière année communiquée)			écart de base		écart de taux nominal	écart de produits	
	Base nette	Taux	Produit	Base nette	Taux	Produit	€	%		€	%
ANTONY	110 265	17,42	19 208	130 232	18,72	24 379	19 966	18,1	1,30	5 171	26,9
BAGNEUX	58 398	22,33	13 040	64 892	23,35	15 152	6 494	11,1	1,02	2 112	16,2
BOURG-LA-REINE	32 710	14,41	4 714	38 825	16,64	6 460	6 115	18,7	2,23	1 747	37,1
CHATENAY-MALABRY	44 574	17,02	7 587	55 415	19,85	11 000	10 840	24,3	2,83	3 413	45,0
CHATILLON	59 481	15,73	9 357	78 717	18,43	14 508	19 236	32,3	2,70	5 151	55,1
CLAMART	84 692	15,90	13 466	98 985	15,90	15 738	14 293	16,9	0,00	2 272	16,9
<b>FONTENAY-AUX-ROSES</b>	<b>36 918</b>	<b>14,41</b>	<b>5 320</b>	<b>37 603</b>	<b>17,50</b>	<b>6 581</b>	<b>685</b>	<b>1,9</b>	<b>3,09</b>	<b>1 261</b>	<b>23,7</b>
MALAKOFF	42 942	16,37	7 029	53 660	24,91	13 366	10 718	25,0	8,54	6 337	90,1
MONTRouGE	93 279	8,36	7 798	115 783	9,90	11 464	22 504	24,1	1,54	3 666	47,0
LE PLESSIS-ROBINSON	61 219	19,55	11 968	70 767	22,83	16 156	9 549	15,6	3,28	4 188	35,0
SCEAUX	37 140	21,62	8 030	41 417	22,92	9 493	4 277	11,5	1,30	1 463	18,2
	<b>661 619</b>		<b>107 516</b>	<b>786 295</b>		<b>144 297</b>	<b>124 676</b>	<b>18,8</b>		<b>36 780</b>	<b>34,2</b>

Cet écart entre Fontenay et les villes voisines met en évidence, pour notre ville, les conséquences des deux choix stratégiques (et erronés) déjà mentionnés :

- Refus de toute construction neuve « privée » de 1994 à 2014 :

Evolution nombre de logements 1999 - 2017 (millésime 1999 / millésime 2017 = 2015-2016-2017-2018-2019)											
	Antony	Bagneux	Bourg-LR	Chatenay	Chatillon	Clamart	Fontenay	Le Plessis	Malakoff	Montrouge	Sceaux
1999	25403	16247	9014	12807	13469	21892	10736	9913	14951	21742	9086
2017	28841	18024	9940	15262	17822	24320	11638	13684	15737	27274	9375
écart en nombre	3438	1777	926	2455	4353	2428	902	3771	786	5532	289
écart en %	13,5	10,9	10,3	19,2	32,3	11,1	8,4	38,0	5,3	25,4	3,2
rang / écart en %	5	7	8	4	2	6	9	1	10	3	11

Fontenay se trouve en 9<sup>ème</sup> position sur 11 devant Malakoff qui a la même politique malthusienne et devant Sceaux à l'immobilisme social bien connu. Les 902 logements nouveaux constatés à Fontenay relèvent quasiment tous de nouveaux logements sociaux puisque le neuf y a été interdit.

- Evolution à Fontenay du parc social par construction et intégration du parc Icade :

ANNEE	NB logements sociaux	Hausse annuelle	Hausse cumulée	
2005	2435	38	38	hausse constante
2006	2497	62	100	
2007	2538	41	141	
2008	2539	1	142	
2009	2582	43	185	
2010	2552	-30	155	transformation logements privés Icade en logements sociaux
2011	2639	87	242	
2012	4065	1426	1668	
2013	4230	165	1833	Foyer avenue Gabriel Peri commencé par Buchet
2014	4265	35	1868	
2015	4450	185	2053	réaction nouvelle équipe
2016	4460	10	2063	
2017	4457	-3	2060	
2018	4444	-13	2047	
2019	4446	2	2049	

*Monsieur Candide : Quelles conséquences pour les Fontenaisiens ?*

Trois conséquences majeures :

- appauvrissement de la population
- hausse des impôts
- biens immobiliers non adéquats et ne suivant pas l'évolution sociologique.

### 1- Appauvrissement de la population.

Les chiffres des impôts (IRPP, Impôts sur les Revenus des Personnes Physiques) confirment nos constats d'appauvrissement de la population à Fontenay :

(CSP signifie ici : « Catégorie Socio – Professionnelle et CSP- les plus faibles économiquement)

Revenu fiscal de référence par tranche (en euros)	2014		2019		2019-2014	
	Nb de foyers	%	Nb de foyers	%		
0 à 10 000	1 496	11,40	2 032	15,8	536	<b>Populations en hausse à Fontenay</b>
10 001 à 12 000	454	3,46	441	3,4	-13	
12 001 à 15 000	810	6,17	724	5,6	-86	
15 001 à 20 000	1 836	14,00	1 642	12,7	-194	
<b>total CSP-</b>	4 596	<b>35</b>	4 839	<b>37,5</b>	<b>243</b>	
20 001 à 30 000	2 817	21,47	2 651	20,6	-166	<b>Populations en baisse</b>
30 001 à 50 000	2 813	21,44	2 611	20,3	-202	
<b>total intermédiaire</b>	5 630	<b>43</b>	5 262	<b>40,8</b>	<b>-368</b>	
50 001 à 100 000	2 222	16,94	2 098	16,3	-124	<b>Populations en baisse</b>
+ de 100 000	670	5,11	689	5,3	19	
<b>total CSP+</b>	2 892	<b>22</b>	2 787	<b>21,6</b>	<b>-105</b>	
<b>Total indice</b>	13 118	100	12 888	100	-230	
		<b>100</b>		<b>98,25</b>		

La comparaison avec les villes voisines, comparaison déjà présentée en document « 2 », est significative :



**Tant que les assiettes fiscales des impôts locaux à Fontenay, assiettes basées très majoritairement sur la valeur du patrimoine immobilier, resteront constantes, voire en baisse, la seule solution pour les municipalités successives relèvera de la hausse des taux d'imposition.**

Monsieur Candide : *je vois que, entre 2010 et 2014, il y a baisse des assiettes fiscales. Impact d'un grand incendie qui aurait détruit des immeubles ? Des grandes destructions ? Une guerre locale ?*

Vous avez raison ! Jusqu'à 2010, il y a hausse puis, à partir de 2010, les bases fiscales de la ville baissent !

2007-2010 : <b>hausse</b> des bases fiscales					2010-2014 : <b>baisse</b> des bases fiscales			
Années	Base nette		variation		Années	Base nette	variation	
	€	%	annuelle	cumulée			€	annuelle
2007	35 160 128	13,48			2010	37 107 624		
2008	35 958 397	13,48	798 269	798 269	2011	36 606 464	-501160	-501 160
2009	36 917 786	14,41	959 389	1 757 658	2012	36 717 881	111417	-389 743
2010	37 107 624	14,41	189 838	1 947 496	2013	36 532 293	-185588	-575 331
variation annuelle moyenne > de la hausse arrondie à				649 165 <b>650 000</b>	2014	35 964 812	-567481	<b>-1 142 812</b>
							<b>négatif</b>	

Ce très léger détail affreusement technocratique ... va coûter quasiment 9,5 millions d'Euros à la ville en 15 ans ! (environ 1.000€ par famille sans aucune contrepartie).

Les logements sociaux sont, de droit, exonérés pendant 15 ans de taxe foncière ; généralement cette exonération s'applique à des immeubles nouvellement construits, l'objectif du Législateur étant d'aider les bailleurs sociaux à investir.

Cette approche fut ici appliquée aux logements Icade devenant nouvellement immeubles sociaux malgré leurs 50 ans d'âge. Les immeubles, passant, par vente à des bailleurs sociaux, d'un statut de logements privés à celui de logements sociaux, devinrent ainsi exonérés de Taxe Foncière (TF) pendant 15 ans (majoritairement de 2010 à 2025), sortant ainsi des bases d'imposition.

Nous n'avons évidemment pas accès aux dossiers fiscaux individuels de chacun des bailleurs sociaux acheteurs des appartements concernés mais nous pouvons, à partir des variations globales des bases d'imposition, calculer l'impact financier de la vente de ces immeubles Icade sur l'ensemble des Fontenaisiens.

La base du raisonnement est simple : nous allons comparer l'évolution réelle de la base totale sur la période 2010-2014, en baisse (voir tableau ci-dessus), aux chiffres qui auraient été constatés si la hausse avait continué durant cette même période 2010-2014 comme en 2007-2010 (d'où, en 4 ans, hausse de quatre fois les 650.000€/an mentionnés en rouge /tableau précédent = 2.600.0000€).

<b>Perte de Taxe Foncière pour la ville suite aux ventes Icade:</b>		
Année 2010 : base TF nette constatée	37 107 624	€
hausse attendue de la base, de 2010 à 2014 (soit la hausse annuelle moyenne constatée de 2007 à 2010 ) = 650.000 x 4	2 600 000	€
base attendue pour 2014	39 707 624	€
Année 2014 base nette réelle	35 964 812	€
<b>écart 2014: base réelle - base attendue</b>	<b>3 742 812</b>	<b>€</b>
<b>correspondant à l'impact de l'exonération TF/Icade</b>		
taux d'imposition annuel (moyenne entre 4 années à 15,27% et 11 années à 17,50%)	16,9	%
<b>perte annuelle</b>	<b>632 535</b>	<b>€</b>
<b>Perte de Taxe Foncière pour la ville suite aux ventes Icade:</b>		
<b>durée</b>	<b>15 ans</b>	
<b>impact sur 15 ans arrondi à</b>	<b>9 500 000</b>	<b>€</b>

En clair, l'acceptation, en 2010, par la mairie de ces ventes Icade à des bailleurs sociaux a conduit la ville à connaître une perte annuelle de quasiment 635.000€/an, soit **9.5Millions d'€ en 15 ans** (fin de l'exonération progressivement à compter de 2025).

*Monsieur Candide : vous voulez dire que cette vente des immeubles Icade à des bailleurs sociaux a coûté quasiment 10 millions d'Euros à la ville ?*

**OUI !** Ce léger détail montre l'impact de la structure du bâti sur une ville.

Quand on entend des gens parler de bloquer toute construction ou toute réhabilitation ... on peut s'étonner de ce simplisme dans l'approche !

Le niveau des assiettes fiscales doit être géré si la ville veut maîtriser le niveau et le taux des impôts locaux. Le niveau de construction à définir ressort de multiples paramètres, dont celui-ci et non uniquement des aspects esthétiques ou écologiques.

Nous en avons vu désormais les conséquences sur la ville au travers de trois articles :

- le niveau de population et sa stagnation (1<sup>er</sup> article)
- la structure sociale et son appauvrissement (2<sup>ème</sup> article)
- la détérioration des finances de la ville à travers son bâti et ses bases fiscales (3<sup>ème</sup> article)

Nous verrons dans un 4<sup>ème</sup> article que tous ces éléments (vente immeubles Icade, blocage de toute construction, ...) ne sont pas sans conséquences sur les logements à Fontenay et donc sur le confort des Fontenaisiens.

Jean-Michel Durand

Maire adjoint aux Finances et Logements sociaux 2014-2020.