

**Le cadastre enterré, triste
ironie à la Direction Générale
des Finances Publiques.**

I - Préambule

Le Cadastre constitue l'état civil de la propriété. Il est composé de données graphiques (le plan) et de données littérales qui lui sont associées (la matrice cadastrale qui recense pour chaque propriétaire les parcelles qu'il détient). L'ensemble de ces données sont liées et les unes ne peuvent aller sans les autres.

C'est pourquoi le cadastre est régulièrement mis à jour, que ce soit par la publicité foncière (ventes, donations, legs, ...) pour sa partie littérale. Par des documents d'arpentage (dressés par des géomètres experts) ou par des croquis de conservation (dressés par des géomètres du cadastre grâce à des relevés sur le terrain) pour sa partie graphique.

Cette mise à jour est imposée par le décret n° 55-471 du 30 avril 1955, Titre II, article 24 : *Tous les cadastres rénovés en application du présent décret et des lois des 17 mars 1898, 16 avril 1930 et 17 décembre 1941 font l'objet annuellement d'une tenue à jour réalisée aux frais de l'État.*

Sans aucune concertation ni étude préalable, M Bruno Parent Directeur Général de la DGFIP a décidé d'ordonner un arrêt de la mise à jour des bâtiments au plan dès la mi 2018 sans par ailleurs préciser quelles seraient les futures méthodes employées (probablement confiée à l'IGN via ses prises de vues aériennes réalisées tous les 3 ans seulement), quand elles seraient décidées, ni qui serait chargé de les mettre en œuvre.

La seule chose certifiée par la Direction est que ces futures méthodes entraîneront une baisse de précision et des délais de mise à jour rallongés, dégradations pleinement assumées car elle considère (sans aucune étude) que le plan est aujourd'hui trop précis au regard des besoins des usagers.

Suite aux vives réactions des géomètres, soutenus en cela par de nombreux élus, maires, députés et sénateurs, la DGFIP a fait savoir à ses agents que la fin de la mise à jour était précipitée car la suppression annoncée de la taxe d'habitation, entraînant une grogne des maires, la priorité devait être donnée à l'amélioration des bases d'imposition de la taxe foncière.

Cependant, prise au dépourvu par cette décision subite, la Direction locale ne sait pas précisément comment utiliser la main d'œuvre ainsi libérée.

II – Impact de la précision du plan

Le plan du cadastre est, pour les plans « récents » (réalisés par voie de remaniement, procédure instaurée par la loi n° 74-645 du 18 juillet 1974), un plan dit « régulier », ce qui signifie que tout point (parcelle ET bâtiment) est réputé avoir la même précision qui est elle même dictée par un arrêté du 16 Septembre 2003.

Les géomètres experts, en charge des divisions de parcelles, ont par conséquent le droit de s'appuyer sur un bâtiment pour réaliser un plan de division s'ils n'ont pas d'autres éléments pour caler leurs relevés de terrain.

Un bâtiment représenté de manière approximative entraîne donc une imprécision du bâtiment mais également des parcelles avec des conséquences qui peuvent être lourdes pour les propriétaires.

De plus, s'il n'y a pas d'autres éléments probants, le cadastre (qui n'est à l'origine pas juridique) **peut être retenu par la justice en cas de conflit sur les limites de parcelle** ce qui incite à chercher la plus grande précision possible.

Un extrait de plan cadastral est également annexé aux actes de ventes rédigés par les notaires pour **s'assurer que le bien vendu est bien le bon**. Il est par conséquent crucial pour eux que le cadastre soit précis et à jour rapidement pour procéder aux ventes dans les meilleures conditions.

Enfin, pour instruire les dossiers de permis de construire, les collectivités locales utilisent le plan cadastral pour vérifier, entre autre, que la future construction respectera bien les règles d'urbanisme en terme d'implantation sur le terrain. Faute d'un plan précis, elle n'auront d'autre choix que de demander aux propriétaires de fournir un plan réalisé par des géomètres privés, entraînant par là même une **augmentation des coûts de la construction**.

III – Amélioration des bases d'imposition

Bien que la Direction de Loire-Atlantique soit prise au dépourvu par cette réorientation des activités d'une vingtaine de ses agents, elle nous a livré le fruit de ses réflexions sur nos futures tâches.

Pour améliorer les bases des communes, elle envisage ainsi de relancer massivement les habitations les plus anciennes et vétustes dans nos bases pour s'assurer que les déclarations soient bien à jour.

Concrètement, cela se traduira par une révision des locaux les plus anciens qui n'ont pas fait l'objet de nouvelle déclaration depuis plusieurs années et auxquels il peut manquer certains éléments de confort, qui aujourd'hui peuvent paraître basiques, comme un WC, un lavabo, une douche ou la présence du chauffage dans le local.

Si cela va dans le sens d'une plus grande équité fiscale, il est en revanche problématique qu'un véritable chantier de révision de la fiscalité locale ne soit pas engagé en lieu et place de cette action qui produira un résultat faible au regard des besoins des collectivités.

De plus, si le but est effectivement d'améliorer les bases fiscales des communes, il paraît contre productif de retirer aux géomètres la mise à jour du plan qui leur permet de faire remonter des informations (travaux sans déclarations, avancement des constructions...) cruciales pour les agents chargés des évaluations des locaux. Cette mesure risque donc, pour remettre à plat les déclarations de quelques bâtiments mal imposés, d'augmenter le nombre de bâtiments pas ou mal imposés dans le futur, réduisant à néant les gains obtenus.

IV – Synthèse

. L'équité de l'impôt (mission régaliennne de l'état) ne saurait être mise sous condition de l'abandon d'un autre service public suite à la mauvaise gestion par l'État de ses services.

. Sur chaque avis d'imposition figure une ligne « frais de confection de rôle et de recouvrement ». Cette somme, correspond au pourcentage (8%) de l'imposition pris par l'État en contrepartie de l'établissement et du recouvrement des impôts locaux. Ces frais n'ont pas baissé et il n'est pas acceptable que l'État dégrade ou abandonne une mission qui fonctionne bien pour pallier ses propres manquements et erreurs stratégiques.

. **La mise à jour du cadastre est encadrée par la loi** : décret n° 55-471 du 30 avril 1955, Titre II, article 24 « *Tous les cadastres rénovés en application du présent décret et des lois des 17 mars 1898, 16 avril 1930 et 17 décembre 1941 font l'objet annuellement d'une tenue à jour réalisée aux frais de l'État* » et doit répondre à des classes de précision définies par un arrêté du 16 Septembre 2003.

. **Le cadastre est utilisé par les collectivités locales, les géomètres experts et les notaires**, faire baisser sa qualité et sa fréquence de mise à jour (aujourd'hui annuelle) sera probablement lourd de conséquences pour les particuliers (augmentation du coût de la construction liée au recours à des géomètres privés pour fournir un plan précis par exemple).

. Une moins grande précision de la représentation des bâtiments au plan entraînera sur la durée une **baisse de qualité globale du plan tout entier qui sans être juridique est un élément probant s'il n'existe pas d'autres documents**.

. Les tâches envisagées pour améliorer les bases au détriment du plan produiront une **augmentation sur le court terme mais une baisse sur le long terme** faute de la remontée d'informations terrain que les géomètres peuvent aujourd'hui apporter.

. Cette « réforme » est imposée de force, sans aucune concertation, et contre la volonté des agents. La non-reconnaissance, voire le mépris de l'Administration, pour le travail effectué par les agents qu'elle emploie ne peut conduire qu'à un mal-être et un découragement de ces derniers. Ce n'est pas une gestion des ressources humaines moderne, intelligente et, encore moins, efficace.

. A l'heure où le cadastre est une problématique d'importance (la Grèce est par exemple tenue par l'UE de s'en doter dans les plus brefs délais), il est incompréhensible que la France, 5ème puissance mondiale, ne se donne pas les moyens de proposer à ses citoyens un plan moderne et précis capable de répondre aux exigences et besoins des utilisateurs (collectivité locales, géomètres experts, notaires ...).

V – Annexes

1- Questions des députés et sénateurs à l'assemblée nationale et au sénat.

Question N° 5661 de Mme Ericka Bareigts à l'assemblée nationale:

Mme Ericka Bareigts attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur les souhaits de la direction générale des finances publiques de demander aux géomètres du cadastre, à échéance mi-2018, de stopper la mise à jour traditionnelle des bâtiments au plan du cadastre. Les géomètres seraient alors réaffectés à des tâches non clairement définies à ce jour. La mise à jour annuelle qu'ils effectuent serait ainsi remplacée par des méthodes centralisées et automatisées qui pourraient s'orienter vers un recours massif aux photos aériennes de l'IGN sans intervention sur le terrain. Sur le plan technique, sans mesurage complémentaire du géomètre sur le terrain, un tel procédé ne permettra pas de satisfaire aux classes de précision en vigueur (décret n° 55-471 du 30 avril 1955 et arrêté du 16 septembre 2003) et entraînera une dégradation de la précision des plans. La périodicité théorique des prises de vues aériennes de l'IGN (3 ans) ne permettra plus une mise à jour annuelle et donc le respect des conventions de numérisation du plan cadastral, numérisation financée en partie par les collectivités locales à compter de 2005. À La Réunion, cette périodicité n'étant pas respectée, la dernière prise de vues date de 2011 ! Une véritable tournée de mise à jour du plan permet de délivrer de l'information fiscale, d'améliorer l'exhaustivité et le suivi des bases communales et d'assurer la présence de l'administration dans tous les territoires, quelle que soit l'importance de la commune. Par conséquent, ces missions historiques étant importantes pour le développement économique, social et environnemental de La Réunion (réalisation des systèmes d'information géographique (SIG), établissement du plan local d'urbanisme, instruction des permis de construire), elle souligne que la présence de l'administration sur le terrain semble essentielle dans l'accomplissement de ces missions. Elle souhaiterait par conséquent connaître ses intentions sur ces questions.

Question N° 6592 de M. Yannick Haury à l'assemblée nationale :

M. Yannick Haury attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur l'avenir des géomètres du cadastre. La direction générale des finances publiques envisage de demander aux géomètres du cadastre de stopper la mise à jour traditionnelle des bâtiments au plan du cadastre, à échéance mi-2018. L'inquiétude des géomètres semble aussi venir de l'automatisation grandissante de leur métier, réduisant ainsi leurs tâches. Il semblerait aussi que cette décision entraînerait un affaiblissement du travail qualitatif que seul pouvait fournir la précision des géomètres du cadastre. Aussi, il souhaite connaître la position du Gouvernement sur les inquiétudes quant à l'avenir des géomètres du cadastre.

Question N°03238 de M. Daniel Gremillet au Sénat :

M. Daniel Gremillet attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur l'évolution envisagée en matière de mise à jour du plan cadastral.

Dans le département des Vosges, les maires ont été informés des menaces qui pèseraient sur la mission cadastrale remplie jusqu'à présent par les services fonciers de la direction générale des finances publiques et plus particulièrement par les géomètres du cadastre lesquels pourraient voir une partie de leur activité réorientée sur les travaux fiscaux.

La direction générale des finances publiques, sous couvert d'une amélioration de l'exhaustivité et de la fiabilité des bases de fiscalité directe locale, aurait décidé de suspendre, à titre provisoire, dans un avenir très proche, les travaux d'actualisation du bâti réalisés, jusqu'alors, par ses géomètres. Une telle décision aura pour conséquence la remise en cause de l'existence même du plan cadastral alors que ce dernier est particulièrement nécessaire aux communes pour le recensement de la matière imposable et celui des autorisations d'urbanisme.

Aussi, il lui demande de bien vouloir lui apporter toutes les précisions nécessaires à cette évolution et de lui indiquer comment, sans moyens et sans accompagnement, les petites communes rurales pourront se doter d'un plan mis à jour sans porter atteinte à l'égalité des territoires et des citoyens.

Transmise au Ministère de l'action et des comptes publics

En attente de réponse du Ministère de l'action et des comptes publics

2- Règles d'évaluation (révision de 1970) des locaux d'habitation.

Le calcul de la valeur locative

Elle représente le loyer théorique annuel que le bien serait susceptible de produire dans des conditions normales à une date de référence.

Elle est calculée à partir des conditions du marché locatif au 1^{er} janvier 1970

Pour les immeubles d'habitation, la valeur locative est déterminée par voie de comparaison.

Concrètement, cette méthode consiste à définir des catégories d'immeubles (8 catégories minimum) en fonction de leur qualité sur le plan national et dans chaque commune puis, pour chaque catégorie, à déterminer un tarif d'évaluation au mètre carré.

Une fois ce premier travail effectué, chaque local à évaluer est rattaché à une catégorie.

Sur la base des déclarations souscrites par les propriétaires, la valeur locative de chaque local est calculée en appliquant le tarif à sa surface pondérée.

La surface pondérée est obtenue en appliquant à la superficie réelle des locaux, des correctifs traduisant les divers facteurs qui influent, dans des conditions normales de fonctionnement du marché locatif, sur le niveau des loyers :

- *nature des divers éléments composant le local (nombre de pièces) ;*
- *importance de la surface du logement ;*
- *état d'entretien de la construction ;*
- *situation géographique de l'immeuble dans la commune et emplacement particulier du local ;*
- *confort du local (baignoire, douche, gaz, WC, ...).*

Enfin, différents événements affectent cette valeur locative cadastrale.

D'une part, elle est modifiée annuellement par des coefficients forfaitaires d'actualisation et de revalorisation.

D'autre part, elle est mise à jour pour tenir compte des modifications qui concernent votre bien.

3- Exemple de problèmes engendrés par l'utilisation de prises de vues aériennes pour la mise à jour du plan sur les plans les plus faux (tirés du site géoportail de l'IGN qui semble être le futur plan cadastral).



Si le bâtiment était reporté tel quel depuis la photo, il serait dessiné en partie chez le voisin. (exemple pris sur La Turballe depuis géoportail qui déforme pourtant les plans pour les faire coïncider le plus possible aux photos).