

FORMATION SPÉCIALISÉE CHARENTE MARITIME

DU 17/02/2025

MOTION SUR LE SERVICE DES IMPÔTS FONCIERS

Par cette motion, Monsieur le Président de la Formation spécialisée de Charente-Maritime, nous tenons encore une fois à vous alerter sur le futur fiasco que représentent désormais les applicatifs du Service des Impôts Fonciers, c'est-à-dire les applications SURF, TU EVAL.

Depuis février 2023 et à de multiples reprises, par des réunions informelles, par des déclarations liminaires, nous sommes intervenus sur cette problématique.

Si nous avons tenu à ne pas informer les collectivités locales, la presse ou les politiques, c'est pour ne pas mettre les agents du SDIF encore plus en difficulté, notamment dans les Commissions Communales des Impôts Directs ou avec les redevables. La raison de ce silence est simple : nous ne voyons aucune solution à court terme, sauf à délivrer rapidement des applications informatiques qui fonctionnent.

En 2021, pour rappel, notre organisation syndicale n'avait pas hésité à communiquer pour le SDIF à l'extérieur de la DGFIP, dans le but d'atténuer la colère des usagers. Nous expliquions que le taux d'erreur des taxes foncières était lié au retard des publications des actes au fichier immobilier et que cela prendrait plusieurs semaines. Il suffisait à la DDFIP de mettre du personnel supplémentaire pour rattraper le retard et de soulager les agents de ce service en grande difficulté.

Cette motion est un état des lieux partiel et a pour seul but d'exonérer les agents du SDIF ainsi que les responsables du département lorsque des institutions extérieures comme la Cour des Comptes ou la Commission des finances se rendront compte du gâchis au niveau des évaluations foncières et de la gestion des taxes d'urbanisme. À nos yeux, au niveau départemental, **nous sommes en train de subir une situation qui n'est pas de notre fait et de notre compétence.**

Ni faute professionnelle, ni concussion et ni responsabilité comptable à l'encontre des agents de Charente-Maritime.

Le rapport de la Cour des Comptes du 25/01/2025 a déjà égrillé la DGFIP sur la gestion de « Gérer mes biens immobiliers » pour l'année 2023. Là encore, nous considérons que nous avons eu de la chance. Car cette institution ne s'est pas réellement penchée sur la déclaration foncière attendue pour les redevables et l'application SURF pour les agents des SDIF. Mais il est évident qu'elle reviendra à la charge.

Le compte à rebours a déjà commencé et l'étau est en train de se resserrer, notamment avec la question au gouvernement du sénateur Jean-Baptiste Le Blanc le 15/11/2024. Il y explique que, alors que le nombre de constructions annuelles de logements en France se situe entre 300 000 et 400 000, sans compter les extensions, seuls 1 576 dossiers d'autorisation d'urbanisme postérieurs au 1er septembre 2022 ont été traités à l'échelle nationale en 2023 par la DGFIP.

Nous n'oublions pas non plus le reportage de France Inter intitulé « Où sont passés les millions d'euros de la taxe d'urbanisme ? » diffusé le 02/02/2025. Les agents constatent que l'émission des

taxes d'urbanisme est constamment retardée depuis septembre 2022, et nous font état de rumeurs sur des erreurs de calcul, notamment au niveau des exonérations et des abattements.

Quoi qu'il en soit, tout ce petit monde aura bientôt connaissance du nombre de titres émis pour les taxes d'urbanisme pour l'année 2024 et saura si effectivement nous faisons face à un simple retard ou à un fiasco déclaratif.

Les évaluations des locaux

Malheureusement, il n'y a pas que la gestion des taxes d'urbanisme qui pose problème. C'est aussi le cas de l'évaluation des locaux, notamment pour une partie des constructions neuves.

Depuis septembre 2022, soit 28 mois après le transfert des taxes d'urbanisme, les agents du SDIF nous expliquent qu'ils connaissent toujours des difficultés **pour assurer les évaluations des locaux, bases d'imposition de l'ensemble des taxes locales** (*Taxe Foncière, Taxe d'habitation, Cotisation Foncière des Entreprises*). Or, ces difficultés n'existaient tout simplement pas avec l'application Lascot.

Quelques problèmes techniques rencontrés pour évaluer les locaux

Cette liste est loin d'être exhaustive et ne représente que quelques remontées du terrain.

Le 8 décembre 2023, lors d'une entrevue informelle, Monsieur le Président, nous vous avons montré que lorsque le permis de construire correspondait à des copropriétés en lots ou à des lotissements horizontaux, il en découlait systématiquement des anomalies. Pour les lotissements horizontaux, dès la première division parcellaire et pour les copropriétés en lots, dès la publication de l'état descriptif de division.

La mise à jour du 31/01/2025 de SURF semble avoir réparé la problématique pour les copropriétés en lots, mais seulement à la condition que la case « promoteur » ait été cochée par les services d'urbanisme des collectivités lors de la saisie. Cette modification n'impacterait que les permis postérieurs au 01/09/2022. Nous utilisons le conditionnel car, il y a quelques mois, le bureau GF3A annonçait que le problème était déjà réglé. Mais force est de constater que les fiches créées manuellement par les agents se sont de nouveau retrouvées mis en anomalie après une nouvelle mise à jour de l'application.

Mais de combien de locaux parlons-nous exactement ?

On a pu déduire les chiffres suivants avec une extraction de la base Sitadel des permis de construire pour les constructions neuves d'habitation que n'importe quel citoyen peut télécharger grâce à la plateforme data.gouv.

De septembre 2022 à décembre 2024, soit une période de 27 mois, environ 5 430 permis de constructions neuves d'habitation ont été recensés sur Sitadel pour la seule Charente-Maritime. Cela représente 11 450 logements, dont environ 7 200 maisons et 4 250 logements collectifs, c'est-à-dire des appartements dont une grande partie se trouve être des copropriétés en lots. Pour les permis de construire de plus de 5 maisons, le nombre s'élève à 1 458 maisons construites.

Et dans ce tableau, **il nous est impossible de déterminer** le nombre de permis antérieurs à septembre 2022 toujours actifs qui sont restés en anomalie, qui ont été invalidés par erreur, etc., et dont on devrait avoir reçu une déclaration foncière ou que nous devrions relancer.

Comprenez bien : des permis en anomalies, ce sont des redevables que nous ne pouvons pas relancer depuis SURF. C'est donc parfois le système D qui s'impose aux agents lorsque les constructions sont terminées, avec tous les risques d'oubli et d'omission. Car, depuis la disparition de Lascot, ils ne disposent plus d'aucun logiciel de relance fiable. Ils en sont réduits à faire des relances papier, aux e-contact et à tenir des tableurs. Et encore, ces relances sont effectuées quand les agents ont le temps, ce qui n'est plus forcément le cas.

Nous tenons malheureusement à préciser que la base Sitadel est loin d'être complète, même au niveau des permis de construire. En effet, il n'est pas rare que les redevables, les collectivités locales, voire les collègues du SIE nous apprennent l'existence d'un permis de construire pour une construction neuve ou d'un lotissement qui n'apparaît pas sur Sitadel.

Autant dire que les bases imposables du cadastre pour les constructions neuves sont en train de se dégrader. La question est de savoir à quel point. Nous ne le savons pas. Mais tout indique que nous avons un réel problème depuis septembre 2022.

Nous tenons à préciser que nous ne nous sommes pas penchés, par manque de temps, sur les autres types de travaux (*addition de construction, changement d'affectation, etc.*). **Ce qui veut dire que nous ne savons pas s'il existe des anomalies récurrentes.**

Des permis de construire à enjeu non priorisés et non visibles

Un exemple parlant :

Un agent, un contractuel, un auxiliaire fiabilise un permis de construire après une division parcellaire et indique une parcelle active. Le redevable, c'est-à-dire le propriétaire de la parcelle divisée, apparaît. La fiche est fiabilisée et celui-ci peut déclarer sa maison neuve. Le permis se clôture après le dépôt de la déclaration via le site impots.gouv.

Au moment de la saisie, l'agent se rend compte que le permis en question ne concerne pas une seule maison mais un lotissement de plus de 40 maisons. Encore faut-il que l'agent vérifie le permis sur l'application SURF et ne se contente pas de saisir la déclaration à partir d'EVALLOC. À aucun moment dans le processus, un pop-up ne signale à l'agent que ce permis de construire, que ce soit sur SURF ou sur EVALLOC, représente un lotissement de 40 maisons.

Monsieur le Président, les déclarations se saisissent au fil de l'eau. Les agents ne devraient pas avoir à vérifier systématiquement un éventuel problème.

Résumons : On oblige les agents à faire du traitement de masse. On industrialise les tâches. On accélère les processus de saisie et, dans le même temps, on oublie l'indispensable, c'est-à-dire simplement aider les agents dans leurs tâches. Quand la Direction Générale, dans ses groupes de travail sur SURF, parle d'intelligence artificielle, de quoi parle-t-elle exactement ?

Un fonctionnement erratique des mises à jour entre applications

Les agents ont de plus en plus de mal à comprendre les mises à jour entre Majic et l'application SURF depuis quelques semaines.

Pendant des mois, un changement d'adresse d'une parcelle sur Majic se répercutait immédiatement sur l'application SURF ou, en cas de création de voiries, il fallait compter 24 heures. À noter que ces changements d'adresse parcellaires sont indispensables pour relancer les propriétaires lorsqu'ils construisent dans un nouveau lotissement, car ils évitent des incompréhensions et limitent le risque d'erreur.

On constate que maintenant cette mise à jour est soit automatique, soit met plusieurs jours, voire plusieurs semaines sans que l'on comprenne vraiment les raisons de ce délai. C'est devenu au petit bonheur la chance.

Une mission d'évaluation plus chronophage

Si on suit les recommandations de la Direction Générale sur le dépôt de papier déclaration par le redevable, l'agent ne doit pas invalider le permis. Cela se comprend, compte tenu du fait que les algorithmes de SURF peuvent dupliquer de nouveau le permis, pensant réparer une anomalie. L'agent doit obligatoirement saisir cette déclaration sur SURF pour clôturer définitivement le permis, puis ressaisir de nouveau cette déclaration papier sur Majic afin d'évaluer le local. Il doit faire évidemment de même pour toute taxation d'office.

Des questionnements sur la fiscalité d'office et le suivi sur SURF

Contrairement à l'application Lascot, les agents n'auraient pas la possibilité d'imprimer les mails d'envoi et les lettres de relance en cas de contestation pour une évaluation d'office. C'est-à-dire qu'ils ne peuvent pas vérifier si le mail ou si l'adresse postale est erronée à la date d'envoi. Cette situation est totalement anormale. **Elle fragilise la position de l'agent et la procédure** en cas de contestation du redevable.

Autre chiffre : pour la Charente-Maritime, SURF a mis environ plus de 4 500 permis ou autorisations d'urbanisme en taxation d'office. Des fiches qui demandent une analyse poussée, car, pour une grande partie d'entre elles, les travaux ne sont pas nécessairement terminés ou bien ils ne représentent pas un enjeu fiscal, ou une déclaration papier a été déposée .

Les autres difficultés

Nous tenons à rajouter les autres difficultés rencontrées par le SDIF que nous avons mentionnées dans notre déclaration liminaire du 16/02/2024 et qui continuent à persister.

Notamment le risque lié aux changements d'adresses effectués par les communes avec une facilité déconcertante grâce à la plateforme Mes Adresses.

Ainsi, en 2023, la mairie de Saint-Pierre-d'Oléron a changé la dénomination de 200 voiries et a modifié plus de 4 000 numéros de voiries. La commune de Saint-Georges-d'Oléron vient de faire le même exercice cette année pour sa voirie.

Ces changements d'adresse, bien évidemment, n'impactent pas automatiquement l'application Majic ou le plan cadastral informatisé, et il est nécessaire que les agents du SDIF et du PTGC procèdent aux mises à jour (*local par local, parcelle par parcelle*).

C'est donc une charge de travail qui va aller en s'accroissant avec la volonté d'avoir un numéro de voirie pour chaque bâtiment, une volonté initiée, rappelons-le, par le plan fibre.

Autres conséquences de ces changements d'adresse :

- Pour le SIP, c'est une déclaration d'occupation des locaux à refaire et, dans certains cas, une perte de la déclaration automatique.
- Pour nos concitoyens les plus en difficulté, c'est la perte des liaisons « unité de consommation » et « locaux » qui permet l'envoi du chèque énergie si la mise à jour de l'occupation des locaux n'est pas effectuée.
- Pour le SIE : c'est une difficulté supplémentaire pour retrouver les locaux pour l'établissement de la Cotisation Foncière des Entreprises lorsque ces changements d'adresses ne sont pas effectués.

Les taxes d'urbanisme

Pour les agents comme pour nous, c'est le mystère total, car la DGFIP communique très peu. Nous devrions dire trop peu. On pressent que le compte n'y est pas. Mais on ne connaît pas le degré d'erreur et d'anomalie lié au logiciel ou au redevable.

Nous tenons à signaler que le parcours déclaratif pour le redevable a été totalement imbuvable pendant plus d'un an et s'est avéré être une véritable source d'incompréhension et d'erreur. Même aujourd'hui, ce parcours déclaratif, qui en partie s'est amélioré, reste quand même très difficile à appréhender pour le commun des mortels.

Entendre les responsables de la Direction Générale expliquer, après le reportage de France Inter, que les redevables sont en partie responsables car ils se sont mal appropriés l'outil est totalement malhonnête d'un point de vue intellectuel et participe au sentiment de déconnexion d'une administration autiste.

Lorsque la DGFIP a permis le dépôt de la déclaration d'impôt sur le revenu en ligne, le principe de base a toujours été de mettre le maximum d'informations pour le redevable et de faciliter son parcours déclaratif. Ce souci d'ergonomie ne s'est absolument pas appliqué pour la déclaration foncière attendue. C'est encore pire avec la déclaration pour les taxes d'urbanisme. Le redevable doit reprendre la totalité de son permis.

Demander encore aujourd'hui à un simple particulier s'il construit par exemple des logements sociaux pour sa propre résidence principale **est une simple aberration**. Pourtant, une grande partie des données sont connues dès le dépôt du permis. Et on est en droit de se demander pourquoi celles-ci ne sont pas tout simplement retranscrites puis analysées pour simplifier le parcours déclaratif du redevable.

Demande-t-on à un retraité n'ayant que comme seule source de revenu sa pension de retraite, quand il effectue sa déclaration d'impôt sur le revenu en ligne, d'invalider la déclaration de revenu étranger, de revenu foncier, de revenu professionnel ou de plus-values mobilières ? Et pourtant, c'est ce que l'on fait avec la déclaration d'urbanisme.

On ne peut que constater qu'il existe un différentiel énorme entre le système déclaratif pour les impôts locaux et les impôts d'État. De là, à dire que la DGFIP est moins soucieuse pour les bases imposables des impôts locaux, c'est un pas que nous ne franchirons pas. En revanche, il n'est pas sûr que les collectivités locales auront le même avis.

À nos yeux, le problème est ailleurs : la DGFIP a balancé dans les services et sur le site impots.gouv.fr des applications informatiques bêta, peut-être par manque de moyens, peut-être par pression politique. Nous n'oublions pas non plus que la déclaration en ligne de l'impôt sur le revenu avait fait l'objet d'expérimentations multiples et variées, avec parfois des échecs inhérents à un tel changement de paradigme.

C'est le prix du manque d'expérimentation de ces applications que nous payons depuis deux ans. Il est plus facile de réécrire un logiciel en expérimentation. Les conséquences sont maîtrisables. Elles ne le sont plus quand il fonctionne avec des millions de données et interagit avec l'ensemble des services de la DGFIP.

Notre crainte, dans un tel contexte de fragilité pour le SDIF, est de revoir le marché immobilier rebondir après plusieurs années de stagnation. Nous avons gardé en mémoire les sorties de rôles chaotiques au niveau des taxes foncières quand les délais de publication des actes notariés au fichier immobilier dans le département avaient plus d'un an de retard et entraînaient la gestion supplémentaire, sur plusieurs mois, de milliers de contentieux d'attribution.

Il faut prendre conscience que les propriétaires et les parcelles qui sont indiquées sur SURF proviennent de l'application Majic et uniquement de Majic. Ces données trouvent leurs origines dans le fichier immobilier des Services de Publicité Foncière. Autant dire que si le délai de publication des actes explose de nouveau, **les anomalies sur l'application SURF seront systématiques**, notamment dans le cadre des ventes en état futur d'achèvement et des simples ventes de terrain à bâtir. Par exemple, nous observerons que c'est le vendeur du terrain à bâtir qui recevra les premiers mails de relance, voire dans le pire des cas qui sera taxé d'office, pour la construction d'un local réalisée par l'acquéreur.

CONCLUSION

C'est la raison pour laquelle nous exigeons que, pour le prochain DUERP, les applications GESTLOC soient classées **comme un risque organisationnel sans précédent pour l'ensemble des agents du SDIF.**

Nous exigeons que la Direction Générale fasse un véritable état des lieux nationaux sur l'ensemble des services dépendant de la sphère foncière, Service de Publicité Foncière compris. A minima, **c'est la première des préconisations qui devrait aussi figurer sur le DUERP du département.**

Nous devons affronter collectivement cette réalité, cette crise systémique, car le temps de l'esquive est terminé.