

N° 117

---

# SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2012-2013

---

---

Enregistré à la Présidence du Sénat le 9 novembre 2012

## PROPOSITION DE LOI

*visant à instaurer une exonération de taxe foncière pour les propriétaires occupant en centre-ville,*

PRÉSENTÉE

Par MM. Raymond COUDERC, Pierre ANDRÉ, Philippe BAS, René BEAUMONT, Michel BÉCOT, Mmes Natacha BOUCHART, Marie-Thérèse BRUGUIÈRE, M. Christian COINTAT, Mme Catherine DEROCHÉ, MM. André DULAIT, Alain HOUPERT, Antoine LEFÈVRE, Jean-Pierre LELEUX, Philippe LEROY, Alain MILON et Mme Catherine TROENDLE,

Sénateurs

*(Envoyée à la commission des finances, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)*



## EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La réglementation en vigueur en matière de taxe foncière sur les propriétés bâties ne prévoit pas de dispositif spécifique d'exonération pour les propriétaires occupant d'immeubles situés en centre-ville.

Or le constat de l'érosion des centres villes peut être établi dans de nombreuses villes moyennes. Ces villes sont aujourd'hui confrontées à la nécessité de revitaliser et de redynamiser leur centre-ville ancien :

L'érosion des centres villes résulte de l'évolution des modes de vie qui a eu plusieurs effets :

- départ des classes les plus aisées vers des types d'habitat présents exclusivement en périphérie ;
- diminution de l'attraction commerciale des centres villes du fait du développement des hypermarchés également en périphérie ;
- non réhabilitation des logements liée aux contraintes architecturales et aux difficultés de location ;
- départ d'un certain nombre de professions libérales vers les zones (zones franches urbaines ou autre dispositif) afin de bénéficier d'avantages fiscaux ;
- difficultés liées aux problèmes de déplacements et de stationnement ;
- perte d'attractivité pour les investisseurs suite à la réduction des niches fiscales (dispositif « Malraux »).

Pour toutes ces raisons, les hyper centres-villes connaissent actuellement de grandes difficultés et il conviendrait, pour maintenir les activités de centralité indispensables, de participer à leur revitalisation.

Cette revitalisation intègre évidemment une dynamique de renouvellement urbain (action sur l'habitat et mixité sociale) et vise également à l'accueil des classes moyennes ayant déserté le centre-ville.

Il s'agirait en outre d'effectuer un rééquilibrage avec les nouveaux quartiers.

Il s'agit de lutter contre la vacance des logements en hyper centre-ville en facilitant leur achat et leur occupation par les propriétaires qui pourraient bénéficier d'une exonération de taxe foncière pendant deux ans, pour les communes remplissant les conditions suivantes :

- présence d'un secteur sauvegardé, ce qui implique des habitations anciennes dont la rénovation est rendue plus onéreuse du fait des contraintes architecturales ;
- existence d'une convention PNRQAD (programme de requalification des quartiers anciens dégradés) dont les objectifs sont les suivants : améliorer l'esthétique des espaces publics, rénover l'habitat et notamment le logement social, renforcer l'attractivité commerciale, revivifier la vie sociale et restaurer la confiance et le bien être en centre-ville ;
- avoir signé une convention avec l'État au titre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat ;
- avoir engagé des opérations subventionnées de rénovation de façades ;
- avoir délimité un périmètre d'application de la mesure d'exonération.

Cette disposition fiscale ne s'appliquerait que dans les communes remplissant les cinq critères énoncés ci-dessus.

Le vote de cette proposition de loi aurait pour conséquence :

- d'accompagner des villes qui ont résolument fait le pari de la revitalisation de leur centre-ville et qui ont déjà mis en œuvre les outils nécessaires ;
- de permettre le retour en centre-ville de propriétaires occupants afin de concourir au développement du centre-ville ;
- de limiter les conséquences financières d'une telle institution fiscale compte-tenu du petit nombre de villes remplissant les cinq critères.

Tel est l'objet de la proposition de loi que je vous demande d'adopter.

## PROPOSITION DE LOI

### Article 1<sup>er</sup>

- ① Après l'article 1383 du code général des impôts, il est créé un article 1383-0 du code général des impôts ainsi rédigé :
- ② « *Art. 1383-0.* – Les communes peuvent demander la création d'une zone revitalisation centre-ville lorsqu'elles remplissent cumulativement les conditions suivantes :
- ③ « - Présence d'un secteur sauvegardé ;
- ④ « - Signature d'une convention dans le cadre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés ;
- ⑤ « - Signature d'une convention avec l'État mettant en œuvre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat ;
- ⑥ « - Avoir engagé des opérations subventionnées de rénovation de façades.
- ⑦ « Le périmètre de la zone de revitalisation centre-ville est déterminé par arrêté ministériel sur proposition de la commune.
- ⑧ « Les personnes qui acquièrent une résidence principale située dans une zone de revitalisation centre-ville peuvent à leur demande expresse, bénéficier d'une exonération de taxe foncière pendant une durée de deux années. »

### Article 2

- ① Les éventuelles conséquences financières résultant pour les collectivités territoriales de la présente proposition de loi sont compensées à due concurrence par une majoration de la dotation globale de fonctionnement.
- ② La perte de recettes résultant pour l'État du paragraphe ci-dessus est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.