



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

SEANCE DU 2 OCTOBRE 2023

Conseillers en exercice : 45

Votants : 44

Convocation du Conseil municipal :
le 26/09/2023

Publication :
le 06/10/2023

Délibération n° D-2023-300

**Taxe sur les friches commerciales - Doublement des taux
d'imposition**

Président :

Monsieur Jérôme BALOGE

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Michel PAILLEY, Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Nicolas VIDEAU, Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Monsieur Elmano MARTINS, Madame Florence VILLES, Monsieur Philippe TERRASSIN, Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Madame Lydia ZANATTA, Monsieur Gerard LEFEVRE, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Aline DI MEGLIO, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Florent SIMMONET, Monsieur Hervé GERARD, Madame Aurore NADAL, Monsieur François GUYON, Madame Stéphanie ANTIGNY, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Noélie FERREIRA, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Mélina TACHE, Monsieur François GIBERT, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Madame Cathy GIRARDIN, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Elsa FORTAGE, Monsieur Yann JEZEQUEL, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT, Monsieur Hugo PASQUET--MAULINARD.

Secrétaire de séance : Aurore NADAL

Excusés ayant donné pouvoir :

Madame Valérie VOLLAND, ayant donné pouvoir à Madame Jeanine BARBOTIN, Madame Fatima PEREIRA, ayant donné pouvoir à Madame Lydia ZANATTA, Monsieur Bastien MARCHIVE, ayant donné pouvoir à Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Monsieur Baptiste DAVID, ayant donné pouvoir à Madame Christelle CHASSAGNE

Excusés :

Madame Ségolène BARDET.

Direction des Finances

Taxe sur les friches commerciales - Doublement des taux d'imposition

Monsieur Gerard LEFEVRE, Conseiller municipal expose :

Mesdames et Messieurs,

Vu l'article 1530 et 1639 A bis du Code général des impôts ;

Aux termes de l'article 1530 du CGI, les communes peuvent, par une délibération prise avant le 1er octobre de chaque année, instituer une taxe annuelle sur les friches commerciales dont l'assiette repose sur le revenu net servant de base à la taxe foncière sur les propriétés bâties. La taxe annuelle sur les friches commerciales est un outil de lutte contre la vacance commerciale.

La taxe est due pour les biens qui ne sont plus affectés à une activité entrant dans le champ de la cotisation foncière des entreprises depuis au moins deux ans au 1er janvier de l'année d'imposition et qui sont restés inoccupés au cours de la même période. Toutefois, elle n'est pas due lorsque l'absence d'exploitation des biens est indépendante de la volonté du contribuable.

Le taux de la taxe est progressif et fixé de droit à 10 % la première année, 15 % la deuxième puis 20 % à compter de la troisième. Il peut être majoré sur délibération du conseil municipal dans la limite du double du taux applicable.

Par délibération en date du 17 janvier 2017, la Ville de Niort a instauré la taxe sur les friches commerciales. L'adoption de cette délibération s'inscrivait dans une politique plus générale de dynamisation territoriale (en concertation avec la Communauté d'Agglomération du Niortais) et de revitalisation du centre-ville marquée notamment par la requalification des espaces publics sur trois sites (Halles-Donjon, Hypercentre, Brèche), un dispositif OPAH-RU ambitieux, une convention de portage foncier avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (galerie du Donjon, galerie Hugo, passage du commerce) et la mise en œuvre d'outils d'urbanisme commercial (droit de préemption commercial, règlement local de publicité). Cette même année 2017, le transfert de la compétence commerce à la Communauté d'Agglomération du Niortais s'est concrétisé par la mise en place d'un observatoire de la vacance commerciale et du recrutement d'un manager centre-ville, par l'accompagnement des porteurs de projets et le prospect d'enseignes.

Il convient de noter l'impact à la fois quantitatif et de lisibilité très marqué de cette politique sur l'hypercentre requalifié.

Afin de poursuivre cette politique et d'intensifier la lutte contre la vacance, il est proposé de recourir au levier fiscal sur l'année 2024 en doublant les taux de la taxe sur les friches commerciales, ce qui permet :

- de lutter plus activement contre le phénomène de rétention foncière délibérée,
- d'accélérer la remise sur le marché des locaux vacants,
- de maîtriser les loyers parfois élevés dans le centre-ville,
- d'encourager la rénovation de locaux commerciaux et la reconversion de locaux désuets en logements.

Cette intensification de la lutte contre la vacance commerciale s'inscrit dans la nouvelle dynamique créée par le SCoT et le PLUiD mais aussi via l'avenant à convention Action Cœur de Ville II, dans un contexte de refaction du foncier, de maîtrise de l'extension des zones commerciales périphériques au profit du centre-ville.

Le doublement des taux de la taxe sur les friches commerciales est ainsi un indicateur fort de la politique plus globale de lutte contre la vacance portée par la Ville de Niort.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- majorer du double les taux de droit prévu par l'article 1530 du CGI et fixer les taux comme suit : 20 % la première année, 30 % la deuxième puis 40 % à compter de la troisième ;

- autoriser Monsieur le Maire à notifier cette décision aux services préfectoraux et à communiquer chaque année à l'administration des impôts, avant le 1er octobre de l'année qui précède l'année d'imposition, la liste des biens susceptibles d'être concernés par la taxe.

**LE CONSEIL
ADOpte**

Pour :	44
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	1

Le Secrétaire de séance

Aurore NADAL

Le Président de séance

Jérôme BALOGÉ