

**LE GRAND PERIGUEUX**  
**1 bd Lakanal - BP 70171 - 24019 - PERIGUEUX**

**DELIBERATION DD2020\_105**

Nombre de membres du conseil en exercice	
Présents	68
Votants	75
Pouvoirs	7

Date de convocation du Conseil communautaire du Grand Périgueux le 11 septembre 2020

**LE 17 septembre 2020**, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU GRAND PERIGUEUX, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de  
M. Jacques AUZOU

Secrétaire de séance : M. Christian LECOMTE

**TAXE SUR LES LOCAUX COMMERCIAUX VACANTS : VOTE DU TAUX ET ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE D'APPLICATION**

**PRESENTS :**

M. AUDI, M. AUZOU, Mme BOUCAUD, M. BUFFIERE, Mme CHABREYROU, M. CIPIERRE, M. DOBBELS, M. GEORGIADIS, Mme GONTHIER, Mme LABAILS, M. LE MAO, M. MOISSAT, M. LECOMTE, M. MOTTIER, M. PROTANO, M. REYNET, Mme SALOMON, M. TALLET, M. FOUCHIER, M. SUDREAU, Mme KERGOAT, M DENIS, M. LEGAY, M. MOTARD, Mme FAURE, M. GUILLEMET, M. DUCENE, Mme ROUX, M. MALLET, Mme TOULAT, M. PERPEROT, Mme LUMELLO, Mme TOURNIER, M. SERRE, Mme DUPEYRAT, M. MARTY, M. BIDAUD, Mme ARNAUD, Mme FOLGADO, M. FALLOUS, M. JAUBERTIE, Mme LONGUEVILLE-PATEYTAS, M. PIERRE NADAL, M. CHANSARD, M. BELLOTEAU, M. GUILLEMOT, M. NARDOU, M. ROLLAND, M. MARC, M. BARROUX, M. BOURGEOIS, M. CADET, M. CAREME, Mme COURAULT, M. DELCROS, Mme DOAT, Mme FAVARD, Mme FRANCESINI, M. NOYER, M. MARSAC, Mme DUPUY, M. LAVITOLA, Mme MARCHAND, M. AMELIN, Mme DUVERNEUIL, M. PALEM, M. CHAPOUL, M. VADILLO

**ABSENT(S) EXCUSE(S) :**

M. COLBAC, M. LARENAUDIE, M. PASSERIEUX, M. RATIER, M. VIROL, M. LAGUIONIE, Mme LANDON, Mme REYS

**POUVOIR(S) :**

M. COURNIL donne pouvoir à M. DUCENE  
M. LACOSTE donne pouvoir à M. AUZOU  
Mme SALINIER donne pouvoir à Mme GONTHIER  
Mme ESCLAFFER donne pouvoir à M. GUILLEMOT  
Mme SARLANDE donne pouvoir à M. CIPIERRE  
M. GASCHARD donne pouvoir à M. SUDREAU  
Mme MASSOUBRE-MAREILAUD donne pouvoir à Mme FAURE

## TAXE SUR LES LOCAUX COMMERCIAUX VACANTS : VOTE DU TAUX D'APPLICATION

**Considérant que** par une délibération en date du 29 septembre 2016, le Conseil communautaire a décidé de mettre en place une taxe sur les friches commerciales sur le territoire du Grand Périgueux, conformément à l'article 1 530 du Code Général des Impôts.

**Que** cet article dispose que l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) peut décider de la mise en place d'une taxe sur les friches commerciales (alinéa I). En conséquence, il communique chaque année à l'administration des impôts la liste révisée des adresses des biens susceptibles d'être concernés par la taxe (al. II). Il incombe à la DDFIP de contrôler la vacance des locaux et les motifs de cette vacance.

**Que** sont concernés par la taxe, les biens qui, 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, sont volontairement (al. VI) restés inoccupés au cours de la même période (al. II). En effet, lorsque la vacance est involontaire (défaut de sollicitation, ignorance du statut de propriétaire du fait d'un héritage non signalé, incapacité de réaliser des travaux onéreux pour remédier à une vétusté ou une inadaptation), une exonération de taxation doit être octroyée.

**Considérant que** trop souvent, la vacance procède d'un calcul opéré par un propriétaire :

- Le bien a été amorti, notamment dans le cadre de SCI, et les revenus paraissent peu attractifs au regard de l'engagement requis ;
- Les loyers sont maintenus à un niveau prohibitif (par intérêt financier, pour amortissement ou par habitude) ;
- La volonté de ne pas changer de tranche d'impôt sur le revenu (effet de seuil).

Or la vacance commerciale entraîne des conséquences éminemment négatives :

- Elle favorise la spéculation sur les loyers commerciaux en raison du déficit de biens sur le marché ;
- Elle grève la capacité des communes à attirer/retenir des habitant.e.s,
- Elle prive les communes de moyens financiers nécessaires à la conduite de politiques publiques ;
- Elle complexifie la conduite d'une politique urbaine cohérente et la valorisation du patrimoine.

Il faut souligner que le contexte sanitaire et économique a rehaussé l'acuité de la problématique de la déprise commerciale des centres-villes, quelle que soit la taille de la commune concernée.

COMMUNES	Nombre de locaux Vides
AGONAC	
ANNESSE-ET-BEAULIEU	17
ANTONNE ET TRIGONANT	20
BASSILLAC ET AUBEROCHE	56
BOULAZAC ISLE MANOIRE	212
BOURROU	10
CHALAGNAC	11
CHAMPCEVINEL	36
CHANCELADE	74
CHATEAU-L EVEQUE	34
CORNILLE	12
COULOUNIEIX-CHAMIERIS	168
COURSAC	15
CREYSENSAC ET PISSOT	1
EGLISE NEUVE DE VERGT	8
ESCOIRE	6
FOULEIX	7
GRUN-BORDAS	5
LA CHAPELLE GONAGUET	18
LA DOUZE	24
LACROPTE	8
MANZAC-SUR-VERN	11
MARSAC-SUR-L'ISLE	99
MENSIGNAC	21
PAUNAT	5
PERIGUEUX	934
RAZAC-SUR-L ISLE	36
SAINT AMAND DE VERGT	4
SAINT CREPIN D AUBEROCHE	3
SAINT MAYME DE PEREYROL	6
SAINT MICHEL DE VILLADEIX	4
SAINT-GEYRAC	4
SAINT-PAUL-DE-SERRE	5
SAINT-PIERRE-DE-CHIGNAC	33
SALON	4
SANILHAC	87
SARLIAC-SUR-L ISLE	16
SAVIGNAC-LES-EGLISES	37
SORGES ET LIGUEUX EN PERIGORD	30
TRELISSAC	111
VAL DE LOUYRE ET CAUDEAU	48
VERGT	65
VEYRINES-DE-VERGT	3
<b>Total général</b>	<b>2330</b>

**Considérant que** de fait, le phénomène de la vacance commerciale concerne toutes les communes, comme l'attestent les chiffres suivants de vacances constatées pour l'année 2019. En effet, selon les données communiquées par la DDFIP, seraient ainsi concernés 2330 locaux sur l'agglomération avec la répartition géographique suivante :

**Qu'on** le constate, le phénomène touche donc la quasi-totalité des communes de l'agglomération, avec une prégnance variable.

**Que** ces chiffres doivent néanmoins être vérifiés par chacune des communes concernées dans la mesure où :

- Ils peuvent être frappés d'incomplétude ;
- Les locaux ont pu changer d'affectation ou subir une destruction ;
  - Des propriétaires peuvent procéder à des locations épisodiques éphémères (souvent pour échapper aux deux années de vacances) ;
  - Etre recensés comme producteurs de revenus par le cadastre sans pour autant correspondre à des locaux commerciaux, voire même produire des revenus (locaux abritant des transformateurs,

musées, salles polyvalentes, maisons de quartier, théâtres). Ce cas de nombre de locaux figurant dans les données communiquées par la DD

**Considérant qu'**en dépit de cette dernière précaution, les chiffres estimés de locaux commerciaux vacants pour l'année 2019 dépassent les 2000 locaux.

**Que** face à la gravité des conséquences de la vacance commerciale, par une délibération en date du 29 septembre 2016, le Conseil communautaire a décidé de mettre en place la taxe prévue à l'article 1530 du CGI.

**Que** les taux suivants ont été fixés :

- 10% la première année de taxation du local (soit la troisième année de vacance),
- 15% la deuxième année de taxation du local (soit la quatrième année de vacance),
- 20% la troisième année de taxation du local (soit la cinquième année de vacance).

**Considérant qu'**en outre, les communications réalisées depuis 2017 à l'administration fiscale ont limité le champ territorial de cette taxe à 5 communes de l'agglomération du Grand Périgueux (Boulazac-Isle-Manoire, Marsac, Sanilhac, Périgueux, Trélissac) que le Conseil communautaire a estimé particulièrement touchées par les vacances commerciales.

**Qu'**en 2018, 150 bâtiments commerciaux vacants ont été signalés pour un produit dégagé de 36 581 €.

**Qu'**en 2019, 171 bâtiments commerciaux vacants ont été signalés pour un produit dégagé de 34 898€.

**Considérant qu'**au regard de l'accroissement problématique de la vacance commerciale et de la spéculation sur les loyers commerciaux, il devient urgent d'afficher une ambition politique en faveur de l'attractivité commerciale. A ce titre, nombre de collectivités ont fait le choix d'appliquer des taux importants en matière de taxe sur les friches commerciales. A cet égard, il paraît pertinent de proposer une augmentation à 20% la première année, 30% la deuxième et 40% la troisième.

**Qu'**en outre, du fait de la massivité du phénomène sur l'ensemble de l'agglomération, l'élargissement de la base territoriale paraît indispensable. En effet, une rupture d'égalité territoriale ne se comprendrait pas en ce domaine au regard de l'importance que peut revêtir un commerce dans une localité de petite taille. Au demeurant, des efforts portés sur une zone spécifique pourraient créer un déport des vacances commerciales sur les zones alentour.

**Qu'**un élargissement suppose que les communes concernées procèdent à la vérification des données communiquées au Grand Périgueux. Elles seules ont la réelle connaissance des situations sur leur territoire.

**Considérant que** ce renouveau de la taxe requiert également une plus étroite concertation avec la DDFIP.

**Qu'**en outre, l'efficacité du dispositif repose en grande partie sur la capacité à nouer un dialogue fructueux avec les propriétaires afin de les accompagner ou de relever leur mauvaise volonté. Il paraîtrait donc pertinent, concomitamment à toute décision, d'entrer en contact avec tous les propriétaires concernés.

**Que** cela suppose également de mettre en place un panel de dispositifs pour accompagner le commerce afin de nourrir cet échange et inciter à la remise sur le marché de locaux vacants.

**Considérant que** la taxe sur les friches commerciales constitue uniquement l'un des outils nécessaires pour dissuader les propriétaires indécis de retenir indûment la location de biens commerciaux et de pratiquer des tarifs prohibitifs.

**Que** l'application d'une taxe, aussi élevée soit-elle, ne suffit pas à lutter contre les vacances commerciales. Elle doit s'insérer dans une politique plus large de vitalité commerciale qui comprend notamment :

- Des aides à la rénovation/restructuration (y compris énergétique et esthétique) ;
  - Un accompagnement pour adapter le commerce aux nouvelles conditions d'exercice (communication, organisation, accueil, digitalisation, horaires, etc.) ;
- Des animations culturelles, sportives et touristiques dans les territoires concernés ;
- La structuration/dynamisation d'une capacité d'accueil de touristes (parcours structurés dans la perspective d'accroître les nuitées, communication et hébergements en conséquence, etc.)

**Que** dans ce cadre, la taxation correspond alors à un outil destiné à influencer le comportement des propriétaires en même temps qu'elle manifeste une volonté politique.

#### LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE , APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ :



- Décide l'accroissement des taux d'imposition des locaux commerciaux vacants.
  - 20% la première année de taxation du local,
  - 30% la deuxième année de taxation du local,
  - 40% la troisième année de taxation du local.
- Valide la liste des locaux vacants jointe en annexe.

**Adoptée à l'unanimité.**

Délibération publiée le 29/09/20	Pour extrait conforme
Délibération certifiée exécutoire à compter du 29/09/20	Périgueux, le 29/09/20
	Le Président, Jacques AUZOU

Le Président,  
Jacques AUZOU