

N° 252

# SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2017-2018

---

---

Enregistré à la Présidence du Sénat le 25 janvier 2018

## PROPOSITION DE LOI

*portant incitation à la préservation du tissu social des centres-villes,*

PRÉSENTÉE

Par MM. François PILLET, Philippe BAS, Jean BIZET, Jean-Marie BOCKEL, François BONHOMME, Gilbert BOUCHET, François-Noël BUFFET, François CALVET, Christian CAMBON, Mme Agnès CANAYER, MM. Jean-Noël CARDOUX, Patrick CHAIZE, Pierre CHARON, Alain CHATILLON, Mme Marie-Christine CHAUVIN, MM. Olivier CIGOLOTTI, René DANESI, Mme Laure DARCOS, MM. Mathieu DARNAUD, Marc-Philippe DAUBRESSE, Mmes Catherine DEROCHE, Jacky DEROMEDI, Chantal DESEYNE, M. Yves DÉTRAIGNE, Mme Catherine DI FOLCO, M. Alain DUFAUT, Mmes Catherine DUMAS, Nicole DURANTON, Dominique ESTROSI SASSONE, Françoise FÉRAT, MM. Alain FOUCHÉ, Bernard FOURNIER, Mme Frédérique GERBAUD, MM. Bruno GILLES, Jordi GINESTA, Mme Colette GIUDICELLI, M. François GROSDIDIER, Mme Nathalie GOULET, MM. Charles GUENÉ, Daniel GREMILLET, Mme Pascale GRUNY, MM. Benoît HURÉ, Jean-François HUSSON, Mmes Corinne IMBERT, Sophie JOISSAINS, M. Alain JOYANDET, Mme Fabienne KELLER, MM. Guy-Dominique KENNEL, Claude KERN, Marc LAMÉNIE, Mmes Élisabeth LAMURE, Florence LASSARADE, MM. Daniel LAURENT, Dominique de LEGGE, Antoine LEFÈVRE, Jean-Pierre LELEUX, Henri LEROY, Jean-François LONGEOT, Mme Vivette LOPEZ, M. Michel MAGRAS, Mme Viviane MALET, MM. Didier MANDELLI, Hervé MAUREY, Pierre MÉDEVIELLE, Mme Brigitte MICOULEAU, MM. Alain MILON, Olivier PACCAUD, Robert del PICCHIA, Jackie PIERRE, Jean-François RAPIN, Charles REVET, René-Paul SAVARY, Mme Catherine TROENDLÉ, MM. Michel VASPART, Jean Pierre VOGEL, Cédric PERRIN, Michel RAISON, Hervé MARSEILLE et Loïc HERVÉ,

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 dégradation des centres-villes des communes, et notamment des plus petites d'entre elles, est une réalité bien connue des élus locaux et des acteurs économiques. Depuis au moins deux décennies, en effet, certains centres-villes historiques ont perdu l'attractivité qui était la leur, au profit des périphéries. Il en est résulté, dans ces quartiers, une hausse significative de la vacance des logements et des commerces avec, par voie de conséquence, une détérioration du cadre bâti.

Afin d'enrayer le déclin des centres-villes, il importe d'encourager, y compris sur un plan financier, chaque initiative individuelle susceptible de contribuer à leur redynamisation. Pour ce faire, un cadre fiscal incitatif doit être mis en place à l'intention des particuliers et des bailleurs sociaux qui souhaitent y acquérir ou y réhabiliter des logements, ainsi que des artisans, des commerçants et des chefs d'entreprise, qui envisagent d'y implanter ou d'y créer une activité.

L'enjeu est, en définitive, de lever les freins fiscaux qui pèsent sur les investissements des particuliers et des entreprises dans les centres-villes historiques, de manière à ce que ces investissements retrouvent un niveau de rentabilité au moins équivalent à ceux réalisés en périphérie. Il s'agit là d'un préalable indispensable pour favoriser dans ces quartiers, dont l'intérêt patrimonial est par ailleurs considérable, l'installation durable de nouveaux habitants et de nouvelles activités, seule à même de renforcer leur attractivité et d'assurer ainsi leur avenir.

Tel est l'objet de la présente proposition de loi.

Son champ d'application serait limité aux zones caractérisées par des taux de logements et de commerces vacants élevés, ce qui permettrait de cibler peu ou prou les centres-villes historiques en perte de dynamisme.

La présente proposition de loi doit être regardée comme complémentaire de la proposition de loi visant à préserver le tissu social des centres-villes, déposée parallèlement par le même auteur. Elle vise, sans prétendre à l'exhaustivité, à instituer des incitations, pour l'essentiel d'ordre fiscal, indispensables à une

réelle politique de préservation des centres-villes. Au-delà de cette proposition de loi, d'autres pistes pourraient être envisagées pour faire aboutir concrètement et durablement cette politique (aide à l'installation de professionnels de santé, promotion du télétravail dans les entreprises et les administrations...).

Le **titre premier** tend à favoriser l'acquisition et la rénovation de logements.

L'**article premier** exonérerait les acquisitions d'immeubles anciens dans les zones précitées de droits de mutation à titre onéreux (DMTO). Complémentairement, il autoriserait les conseils départementaux à adopter une même exonération pour d'autres immeubles anciens hors de ces zones.

L'**article 2** instaurerait un crédit d'impôt sur le revenu au titre des intérêts des prêts contractés pour l'acquisition d'un logement ancien. Ce crédit d'impôt représenterait jusqu'à 40 % des intérêts la première année et 20 % les quatre années suivantes, dans la limite d'un plafond.

Dans le même ordre d'idées, l'**article 3** créerait un crédit d'impôt sur le revenu au titre des dépenses effectuées pour la rénovation d'un logement ancien. Pour un même logement et sur une période de cinq ans, ce crédit d'impôt pourrait couvrir 15 % des dépenses, sous réserve d'un plafond.

Enfin, l'**article 4** instituerait un crédit d'impôt à destination des bailleurs sociaux, afin de les inciter à acquérir et rénover des immeubles anciens. Ce crédit d'impôt atteindrait potentiellement 40 % des dépenses, dans le respect d'un plafond ; ces dépenses seraient appréciées à l'échelle de chaque immeuble et sur une durée de cinq ans.

Le **titre II** tend à dynamiser l'activité économique.

L'**article 5** fixerait à 80 % l'abattement d'impôt dont bénéficient les micro-entrepreneurs au titre de la location saisonnière de meublés de tourisme ou de chambres d'hôtes.

L'**article 6** porterait de quatre à six mois la limite annuelle posée à la location de la résidence principale dans les zones concernées.

L'**article 7** allégerait le coût de la mise en accessibilité aux personnes handicapées des immeubles anciens. Ainsi, le propriétaire ou l'exploitant d'un établissement recevant du public nouvellement créé dans un tel immeuble pourrait :

- soit déroger à l'application des normes relatives à l'accessibilité, pour une durée de trois ans ;

- soit bénéficiaire d'un crédit d'impôt pour le paiement des dépenses de mise aux normes. Pour un même logement et sur une période de cinq ans, ce crédit d'impôt pourrait s'élever à 25 % des dépenses, dans la limite d'un plafond.

L'**article 8** exonérerait de cotisation foncière des entreprises (CFE) les micro-entrepreneurs pendant deux années suivant celle de la création de leur entreprise.

L'**article 9** porterait à 75 % la réduction d'impôt sur le revenu dont bénéficient les particuliers au titre des dons, pour la mise à disposition à titre gratuit de locaux au profit d'associations et d'organismes culturels.



## PROPOSITION DE LOI

### TITRE PREMIER

### FAVORISER L'ACQUISITION ET LA RÉNOVATION DE LOGEMENTS

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

- ① Le code général des impôts est ainsi modifié :
- ② 1° Le B de l'article 1594-0 G est complété par un *l* ainsi rédigé :
- ③ « 1. Les acquisitions d'immeubles situés dans les zones caractérisées par des taux de logements et de commerces vacants supérieurs, par rapport à la moyenne nationale, à des pourcentages fixés par décret en Conseil d'État, et dont la construction est achevée depuis au moins quinze ans. »
- ④ 2° Le III de la section I du chapitre III du titre II de la deuxième partie du livre premier est complété par un article 1594 K ainsi rédigé :
- ⑤ « *Art. 1594 K.* – Le conseil départemental peut, sur délibération, exonérer de taxe de publicité foncière ou de droits d'enregistrement les acquisitions d'immeubles dont la construction est achevée depuis au moins quinze ans. »

#### Article 2

- ① Le code général des impôts est ainsi modifié :
- ② 1° Le 33° du II de la section V du chapitre premier du titre premier de la première partie du livre premier est complété par un article 200 *quaterdecies A* ainsi rédigé :
- ③ « *Art. 200 quaterdecies A.* – I. – Les contribuables fiscalement domiciliés en France, au sens de l'article 4 B, qui acquièrent un logement dans les zones mentionnées au *l* du B de l'article 1594-0 G peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt sur le revenu au titre des intérêts des prêts contractés auprès d'un établissement financier à raison de cette opération, tels que définis à l'article L. 312-2 du code de la consommation, dès lors que les conditions suivantes sont réunies :

- ④ « 1° La construction du logement est achevée depuis au moins quinze ans ;
- ⑤ « 2° Le prêt a été souscrit, entre le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et le 31 décembre 2023, dans un État membre de l'Union européenne ou dans un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales, et qui satisfait à une réglementation équivalente ;
- ⑥ « 3° Le logement est affecté à l'usage d'habitation principale du contribuable à la date de paiement des intérêts du prêt.
- ⑦ « II. – Ouvrent droit au crédit d'impôt les intérêts payés au titre des cinq premières annuités de remboursement des prêts mentionnés au I, à l'exclusion :
  - ⑧ « 1° Des intérêts des prêts affectés au remboursement en tout ou en partie d'autres crédits ou découverts en compte ;
  - ⑨ « 2° Des intérêts des prêts affectés à l'acquisition d'un logement par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés ;
  - ⑩ « 3° Des frais d'emprunt et des cotisations d'assurances contractées en vue de garantir le remboursement des prêts.
- ⑪ « III. – Pour un même logement, le montant des intérêts mentionnés au II ne peut excéder, au titre de chaque année d'imposition, la somme de 3 750 € pour une personne célibataire, veuve ou divorcée et de 7 500 € pour un couple soumis à imposition commune. Cette somme est majorée chaque année de 500 € par personne à charge, au sens des articles 196 à 196 *bis*, et de 250 € s'il s'agit d'un enfant réputé à charge égale de l'un et l'autre de ses parents.
- ⑫ « IV. – Le crédit d'impôt est égal à 40 % du montant des intérêts mentionnés au II au titre de la première annuité de remboursement et à 20 % de ce montant au titre des quatre annuités suivantes, dans la limite mentionnée au III.
- ⑬ « V. – Le crédit d'impôt s'applique pour le calcul de l'impôt dû au titre de l'année du paiement des intérêts mentionnés au II, après imputation des réductions d'impôt, des crédits d'impôt et des prélèvements ou retenues non libératoires prévus au présent chapitre. S'il excède l'impôt dû, l'excédent est restitué.
- ⑭ « VI. – Le crédit d'impôt fait l'objet d'une reprise au titre de l'année au cours de laquelle l'une des conditions mentionnées aux I ou II n'est plus respectée.

- ⑮ « VII. – Les dispositions du présent article sont exclusives de celles mentionnées au *a* du 2 de l'article 199 *undecies* A. »
- ⑯ 2° À l'avant-dernier alinéa de l'article 193, la référence : « 200 *quaterdecies* » est remplacée par la référence : « 200 *quaterdecies* A ».

### Article 3

- ① Le 23° du II de la section V du chapitre premier du titre premier de la première partie du livre premier est complété par un article 200 *quater* AA ainsi rédigé :
- ② « Art. 200 *quater* AA. – I. – Les contribuables domiciliés en France, au sens de l'article 4 B, peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt sur le revenu au titre des dépenses effectivement supportées pour la rénovation d'un logement situé dans les zones mentionnées au *l* du B de l'article 1594-0 G, dont ils sont propriétaires, locataires ou occupants à titre gratuit, dès lors que les conditions suivantes sont réunies :
- ③ « 1° La construction du logement est achevée depuis au moins quinze ans ;
- ④ « 2° Les dépenses sont payées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et le 31 décembre 2023 ;
- ⑤ « 3° Le logement est affecté à l'usage d'habitation principale du contribuable à la date de paiement des dépenses.
- ⑥ « II. – Un arrêté conjoint des ministres chargés du logement, de la ville et de l'aménagement du territoire précise les dépenses ouvrant droit au crédit d'impôt.
- ⑦ « III. – Pour un même logement, le montant des dépenses mentionnées au II ne peut excéder, la somme de 8 000 € pour une personne célibataire, veuve ou divorcée et de 16 000 € pour un couple soumis à imposition commune, sur la période mentionnée au 2° du I. Cette somme est majorée de 500 € par personne à charge, au sens des articles 196 à 196 *bis*, et de 250 € s'il s'agit d'un enfant réputé à charge égale de l'un et l'autre de ses parents.
- ⑧ « IV. – Le crédit d'impôt est égal à 15 % du montant des dépenses mentionnées au II dans la limite mentionnée au III.

- ⑨ « V. – Le crédit d’impôt s’applique pour le calcul de l’impôt dû au titre de l’année du paiement des dépenses mentionnées au II, après imputation des réductions d’impôt, des crédits d’impôt et des prélèvements ou retenues non libératoires prévus au présent chapitre. S’il excède l’impôt dû, l’excédent est restitué.
- ⑩ « VI. – Le crédit d’impôt fait l’objet d’une reprise au titre de l’année au cours de laquelle l’une des conditions mentionnées au I ou au II n’est plus respectée.
- ⑪ « Lorsque le bénéficiaire du crédit d’impôt est remboursé dans un délai de cinq ans de tout ou partie du montant des dépenses mentionnées au II, il fait l’objet, au titre de l’année de remboursement, et dans la limite du crédit d’impôt obtenu, d’une reprise égale au montant de l’avantage fiscal accordé à raison de la somme qui a été remboursée. Toutefois, aucune reprise n’est pratiquée lorsque le remboursement fait suite à un sinistre survenu après que les dépenses ont été payées.
- ⑫ « VII. – Les dispositions du présent article sont exclusives de celles mentionnées aux articles 199 *sexdecies* et 200 *quater* ou résultant d’une déduction de charge pour la détermination des revenus catégoriels du contribuable. »

#### Article 4

- ① Le code général des impôts est ainsi modifié :
- ② 1° Le XLIV de la section II du chapitre IV du titre premier de la première partie du livre premier est complété par un article 244 *quater* Y ainsi rédigé :
- ③ « Art. 244 *quater* Y. – I. – Les organismes d’habitations à loyer modéré, mentionnés à l’article L. 411-2 du code de la construction et de l’habitation, peuvent bénéficier d’un crédit d’impôt au titre des dépenses effectivement supportées pour l’acquisition ou la réhabilitation d’un immeuble situé dans les zones mentionnées au I du B de l’article 1594-0 G, dès lors que les conditions suivantes sont réunies :
- ④ « 1° La construction de l’immeuble est achevée depuis au moins quinze ans ;
- ⑤ « 2° Les dépenses sont payées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et le 31 décembre 2023 ;

- ⑥ « 3° Dans les six mois suivant son acquisition, ou l'achèvement des travaux de réhabilitation, et pour une durée au moins égale à cinq ans, l'immeuble est donné en location nue ou meublée à des personnes physiques qui en font leur résidence principale par l'organisme mentionné au premier alinéa du présent I, ou confié en gestion à un centre régional des œuvres universitaires et scolaires pour le logement d'étudiants bénéficiaires de la bourse d'enseignement supérieur sur critères sociaux, selon des modalités précisées par décret.
- ⑦ « II. – Un arrêté conjoint des ministres chargés du logement, de la ville et de l'aménagement du territoire précise les dépenses ouvrant droit au crédit d'impôt.
- ⑧ « III. – Pour un même immeuble, le montant des dépenses mentionnées au II ne peut excéder la somme de 50 000 €, sur la période mentionnée au 2° du I.
- ⑨ « IV. – Le crédit d'impôt est égal à 40 % du montant des dépenses mentionnées au II, dans la limite mentionnée au III.
- ⑩ « V. – Le crédit d'impôt est accordé au titre de l'année d'acquisition de l'immeuble. En cas de réhabilitation d'immeuble, le crédit d'impôt est accordé au titre de l'année d'achèvement des travaux.
- ⑪ « VI. – Le crédit d'impôt fait l'objet d'une reprise au titre de l'année au cours de laquelle :
- ⑫ « 1° L'une des conditions mentionnées au I ou au II n'est plus respectée ;
- ⑬ « 2° L'immeuble est cédé, si cette cession intervient avant l'expiration de la période mentionnée au 3° du I.
- ⑭ « VII. – Les dispositions du présent article sont exclusives de celles mentionnées à l'article 244 *quater* X.
- ⑮ « VIII. – Le bénéfice du crédit d'impôt prévu au I est subordonné au respect de la décision 2012/21/UE de la Commission, du 20 décembre 2011, relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'État sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général. »
- ⑯ 2° L'intitulé du chapitre XLIX de la section II du chapitre IV du titre premier de la première partie du livre premier est complété par les mots : « et dans les logements anciens dans les centres-villes nécessitant d'être revitalisés » ;

- ⑰ 3° À l'article 220 Z *quinquies*, après la première occurrence de la référence : « 244 *quater* X », il est inséré la référence : « ou à l'article 244 *quater* Y ».

## TITRE II

### DYNAMISER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

#### Article 5

- ① Après le 2° du 1 de l'article 50-0 du code général des impôts, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Dans les zones mentionnées au *l* du B de l'article 1594-0 G, lorsque le chiffre d'affaires provenant d'activités de la catégorie mentionnée au 1° se rattache à la location de locaux classés meublés de tourisme, dans les conditions prévues à l'article L. 324-1 du code du tourisme, ou de chambres d'hôtes, au sens de l'article L. 324-3 du même code, l'abattement mentionné à l'alinéa précédent est porté à 80 %. »

#### Article 6

- ① Le deuxième alinéa de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ② « Dans les zones mentionnées au *l* du B de l'article 1594-0 G, cette durée est fixée à six mois. »

#### Article 7

- ① I. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° L'article L.111-7 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

- ③ « À la demande des propriétaires ou exploitants d'établissements recevant du public créés après le 1<sup>er</sup> janvier 2018, dans les zones mentionnées au I du B de l'article 1594-0 G du code général des impôts, et sur décision de l'autorité administrative, ces dispositions ne sont pas applicables sur une période de trois ans suivant la date précitée. »
- ④ 2° La dernière phrase de l'article L.111-7-4 est complétée par les mots :
- ⑤ « , ni pour les propriétaires ou exploitants d'établissements recevant du public mentionnés au second alinéa de l'article L.111-7. »
- ⑥ II. – Le 2 *undecies* du II de la 1<sup>ère</sup> sous-section de la section II du chapitre premier du titre premier de la première partie du livre premier est complété par un article 44 *septdecies* ainsi rédigé :
- ⑦ « Art. 44 septdecies. – I. – Dans les zones mentionnées au I de l'article 1594-0 G, le propriétaire ou l'exploitant d'un établissement ouvert au public peut bénéficier d'un crédit d'impôt au titre des dépenses effectivement supportées pour répondre aux exigences d'accessibilité prévues au premier alinéa de l'article L.111-7 du code de la construction et de l'habitation, dès lors que les conditions suivantes sont réunies :
- ⑧ « 1° La construction de l'immeuble dans lequel est implanté l'établissement est achevée depuis au moins quinze ans ;
- ⑨ « 2° Les dépenses sont payées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et le 31 décembre 2023 ;
- ⑩ « 3° Le propriétaire ou l'exploitant ne sollicite pas la décision administrative mentionnée au second alinéa de l'article L.111-7 du code de la construction et de l'habitation.
- ⑪ « II. – Un arrêté conjoint des ministres chargés du logement, des personnes handicapées, du commerce, de l'artisanat, de la ville et de l'aménagement du territoire précise les dépenses ouvrant droit au crédit d'impôt.
- ⑫ « III. – Pour un même établissement, le montant des dépenses mentionnées au II ne peut excéder la somme de 20 000 €, sur la période mentionnée au 2° du I.
- ⑬ « IV. – Le crédit d'impôt est égal à 25 % du montant des dépenses mentionnées au II, dans la limite mentionnée au III.
- ⑭ « V. – Le crédit d'impôt fait l'objet d'une reprise au titre de l'année au cours de laquelle l'une des conditions mentionnées aux I ou II n'est plus respectée. »

## Article 8

- ① Le code général des impôts est ainsi modifié :
- ② 1° Après l'article 1463, il est inséré un article 1463 *bis* ainsi rédigé :
- ③ « *Art. 1463 bis.* – Dans les zones mentionnées au *l* de l'article 1594-0 G, les contribuables ayant opté pour le régime prévu à l'article L. 133-6-8 du code de la sécurité sociale sont exonérés de la cotisation foncière des entreprises pour une période de deux ans à compter de l'année qui suit celle de la création de leur entreprise. »
- ④ 2° Au deuxième alinéa du 1 du II de l'article 1586 *ter*, la référence : « 1463 » est remplacée par la référence : « 1463 *bis* » ;
- ⑤ 3° Au premier alinéa de l'article 1654, la référence : « 1463 » est remplacée par la référence : « 1463 *bis* ».

## Article 9

- ① Après le 1 *ter* de l'article 200 du code général des impôts, il est inséré un 1 *quater* ainsi rédigé :
- ② « 1 *quater.* – Dans les zones mentionnées au *l* du B de l'article 1594-0 G, le taux de la réduction d'impôt mentionnée au 1 du présent article est porté à 75 % pour la mise à disposition à titre gratuit d'un local, lorsqu'elle donne lieu à un contrat de location, au profit d'une personne morale mentionnée aux *a, b, c, f* ou *g* du même 1 ayant un caractère culturel. »

## Article 10

- ① 1° Les articles 2 à 4 et le II de l'article 7 ne s'appliquent qu'aux sommes venant en déduction de l'impôt dû.
- ② 2° La perte de recettes résultant pour les collectivités territoriales de la présente loi est compensée, à due concurrence, par une majoration de la dotation globale de fonctionnement.
- ③ 3° La perte de recettes résultant pour l'État de la présente loi 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.