

N° 125  
**SÉNAT**

---

SESSION ORDINAIRE DE 2017-2018

14 juin 2018

---

**PROPOSITION DE LOI**

*portant pacte national de revitalisation des centres-villes et  
centres-bourgs*

*Le Sénat a adopté, en première lecture, la proposition de loi dont la  
teneur suit :*

---

**Voir les numéros :**

**Sénat : 460, 548, 549, 526, 500 et 543 (2017-2018).**

## CHAPITRE I<sup>ER</sup>

### **Définition des centres-villes et centres-bourgs pouvant bénéficier des opérations de sauvegarde économique et de redynamisation « OSER »**

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

#### **Définition des opérations de sauvegarde économique et de redynamisation des centres-villes et centres-bourgs dites « OSER »**

- ① La préservation de la vitalité des centres-villes et centres-bourgs constitue une obligation nationale qui justifie des mesures dérogatoires ciblées sur les territoires en difficulté ainsi qu'un effort particulier pour y garantir la sécurité publique.
- ② I. – Les centres-villes et centres-bourgs affectés par une forte vacance commerciale ou artisanale, un déclin de leur attractivité touristique ou de leurs animations culturelles, une décroissance démographique ou une dégradation de l'habitat peuvent faire l'objet d'opérations de sauvegarde économique et de redynamisation visant à préserver, renforcer ou ranimer leur tissu urbain, économique et commercial. Ces opérations peuvent aussi être engagées de manière préventive.
- ③ II. – La décision d'engager une opération de sauvegarde économique et de redynamisation et la délimitation de son périmètre et sa durée, qui ne peut excéder cinq années renouvelables deux fois, font l'objet d'une même délibération motivée, prise par le conseil municipal de la commune et par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre auquel appartient la commune, sur la base d'une analyse de la situation du logement, du commerce et de l'artisanat dans le périmètre projeté. Elle fait l'objet d'un avis, qui est rendu public, du représentant de l'État dans le département.
- ④ III. – Le périmètre de l'opération de sauvegarde est caractérisé par au moins deux des éléments suivants :
- ⑤ 1° Une forte densité commerciale, exprimée par tout indicateur pertinent intégré à la base de données mentionnée à l'article L. 751-9 du code de commerce, et d'entreprises de l'artisanat commercial ou de service, mesurée grâce aux informations détenues par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) ou les réseaux consulaires ;

- ⑥ 2° La présence d'un ou plusieurs monuments remarquables ouverts au public illustrant une centralité par leur fonction administrative, économique ou culturelle ;
- ⑦ 3° Une forte densité d'un habitat ancien antérieur au vingtième siècle et antérieur à 1980 en outre-mer.
- ⑧ Il s'étend sur une surface inférieure à 4 % de la surface urbanisée de chaque commune concernée. Pour les communes de moins de 10 000 habitants, ce pourcentage est défini par les élus, dans la limite de 20 % de la surface urbanisée.
- ⑨ IV. – Chaque opération de sauvegarde économique et de redynamisation fait l'objet d'une convention signée par le maire de la commune, le président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre auquel appartient la commune et le représentant de l'État dans le département. La région, le département et les autres acteurs peuvent y être associés.
- ⑩ V. – Le périmètre de l'opération de sauvegarde économique et de redynamisation est un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité au sens de l'article L. 214-1 du code de l'urbanisme.
- ⑪ VI. – L'opération de sauvegarde économique et de redynamisation fait l'objet d'un bilan annuel présenté au conseil municipal de la commune et à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre et d'une évaluation complète tous les cinq ans qui présente les résultats de l'opération dans le périmètre concerné en termes de construction et de réhabilitation de logements, de résorption de la vacance commerciale ou artisanale et de développement de l'offre commerciale, artisanale, culturelle ou touristique, d'amélioration du cadre et de la qualité de vie, de préservation et d'implantations d'équipements et services publics. Cette évaluation expose aussi les conséquences de l'opération pour les ressources de la commune et de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre. Le représentant de l'État dans le département est informé par l'autorité compétente au moins deux mois à l'avance de la date de la réunion du conseil municipal de la commune ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre au cours de laquelle cette évaluation est présentée. Il transmet son avis sur les résultats de l'opération au moins quinze jours avant cette réunion.

## CHAPITRE II

### **Renforcer l'attractivité des centres pour les habitants**

#### **Article 2**

#### **Création de l'Agence nationale pour la cohésion des territoires et extension du champ d'intervention de l'EPARECA dans les périmètres des conventions « OSER »**

- ① I. – Il est créé un établissement public national à caractère industriel et commercial dénommé Agence nationale pour la cohésion des territoires. Cet établissement a notamment pour mission de contribuer au développement équilibré des territoires à travers la mise en œuvre d'un plan national pour la cohésion territoriale dont les objectifs sont : revitaliser, désenclaver et développer les zones rurales et périphériques ; redynamiser les villes moyennes et leurs centres-villes. Les représentants des élus locaux et les collectivités territoriales sont associés localement et nationalement aux orientations et aux politiques engagées.
- ② Cet établissement a pour mission de contribuer, dans un objectif de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs, à la réalisation des opérations de sauvegarde économique et de redynamisation mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> de la présente loi en accordant des concours financiers aux collectivités territoriales, aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre compétents et aux organismes publics ou privés qui y conduisent des actions. Il est partie aux conventions relatives à ces opérations.
- ③ L'agence est financée notamment par la contribution pour la lutte contre l'artificialisation des terres ainsi que par la taxe sur les livraisons liées au commerce électronique.
- ④ Les concours financiers de l'agence sont destinés à des opérations qui visent à dynamiser le logement, l'artisanat et le commerce dans le périmètre des opérations de sauvegarde économique et de redynamisation. Ils contribuent également aux actions visant à résorber les friches commerciales ou artisanales. Ils visent à renforcer l'ingénierie des collectivités territoriales et des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre et à soutenir l'assistance à la maîtrise d'ouvrage des opérations concernées.
- ⑤ Le conseil d'administration de l'agence est majoritairement composé de représentants des collectivités territoriales et des établissements publics

de coopération intercommunale à fiscalité propre parmi lesquels son président est désigné. Il comporte aussi des représentants de l'État et des organismes publics ou privés qui participent à des opérations de sauvegarde économique et de revitalisation.

- ⑥ Un décret en Conseil d'État détermine l'organisation et le fonctionnement de cette agence, ainsi que ses missions, les conditions dans lesquelles elle les exerce et la constitution de ses recettes.
- ⑦ *I bis (nouveau)*. – Cette agence se fondera dans la future Agence nationale de cohésion des territoires dans les conditions définies par décret.
- ⑧ II. – Après la première phrase du troisième alinéa de l'article L. 325-1 du code de l'urbanisme, est insérée une phrase ainsi rédigée : « L'établissement intervient également pour favoriser l'aménagement et la restructuration des espaces commerciaux et artisanaux dans le périmètre des opérations de sauvegarde économique et de redynamisation mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° du portant pacte national de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs. »

#### **Article 2 bis (nouveau)**

- ① Le code de la construction et de l'habitation est complété par un livre VIII ainsi rédigé :

②

**« LIVRE VIII**

③

**« MESURES VISANT À FAVORISER L'OCCUPATION  
DES LOGEMENTS DANS LES PÉRIMÈTRES DES OPÉRATIONS  
DE SAUVEGARDE ÉCONOMIQUE ET DE REDYNAMISATION**

④

**« TITRE I<sup>ER</sup>**

⑤

**« BAIL À RÉHABILITATION AVEC OPTION D'ACHAT**

⑥

**« CHAPITRE UNIQUE**

⑦

« Art. L. 811-1. – Est qualifié de bail à réhabilitation avec option d'achat et soumis aux dispositions du présent chapitre le contrat par lequel une personne s'engage à réaliser dans un délai déterminé des travaux d'amélioration sur l'immeuble du bailleur et à le conserver en bon état d'entretien et de réparations de toute nature en vue de disposer sur le bien d'un droit d'usage et d'habitation pendant toute la durée du bail.

⑧

« Le contrat indique la nature des travaux, leurs caractéristiques techniques et le délai de leur exécution. Il précise également la valeur du bien avant travaux.

⑨

« Le bail à réhabilitation est consenti par ceux qui ont le droit d'aliéner et dans les mêmes conditions et formes que l'aliénation. Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

⑩

« Le présent article s'applique aux immeubles soumis ou non au statut de la copropriété prévu par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, situés dans les périmètres des opérations de sauvegarde économique et de redynamisation mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° du portant pacte national de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs, et dont la construction est achevée depuis au moins quinze ans. Dans le cas d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, il peut s'appliquer à un ou plusieurs lots.

⑪

« Art. L. 811-2. – Par dérogation à l'article 23 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, si le bail à réhabilitation porte sur un ou plusieurs lots dépendant d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, le preneur est de droit le mandataire commun prévu au second alinéa du même article 23. Par dérogation au troisième alinéa du I de l'article 22 de la même loi, ce preneur peut recevoir plus de trois délégations de vote des bailleurs.

- ⑫ « Le preneur du bail à réhabilitation supporte seul, pendant la durée du bail, toutes les provisions prévues aux articles 14-1 et 14-2 de ladite loi.
- ⑬ « Le preneur mandataire commun doit disposer d'un mandat exprès du bailleur avant de voter sur les décisions relatives à des travaux de toute nature qui ne sont pas mis à la charge du preneur par le contrat de bail à réhabilitation et dont la prise en charge n'est pas prévue dans le bail à réhabilitation ou dont le paiement n'incombera pas à titre définitif au preneur.
- ⑭ « Le bail à réhabilitation précise la répartition des charges en fin de bail et le sort des avances et provisions appelées pendant la durée du bail à réhabilitation ainsi que des régularisations de charges intervenant après la fin du bail. Ces clauses sont inopposables au syndicat des copropriétaires.
- ⑮ « *Art. L. 811-3.* – Le preneur est titulaire d'un droit réel immobilier. Ce droit peut être hypothéqué ; il peut être saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière. Ce droit est cessible nonobstant toute convention contraire.
- ⑯ « *Art. L. 811-4.* – Six mois avant l'expiration du bail à réhabilitation, le preneur fait savoir au bailleur s'il souhaite acquérir à l'issue du bail la propriété du bien au prix prévu au contrat.
- ⑰ « Si le preneur ne souhaite pas acquérir le bien, il est déchu de tout titre d'occupation sur le logement à l'expiration du bail à réhabilitation, nonobstant la possibilité pour les parties de conclure d'un commun accord un contrat de bail d'habitation portant sur l'immeuble.

⑱

« *TITRE II*

⑲

« *BAIL VIAGER*

⑳

« *CHAPITRE UNIQUE*

㉑

« *Art. L. 821-1.* – Constitue un contrat dénommé "bail viager" le bail par lequel une personne relevant des dispositions de l'article L. 1311-9 du code général des collectivités territoriales consent à un preneur, pour un montant forfaitaire, un droit d'usage et d'habitation viager sur un logement dont elle est propriétaire.

㉒

« Le bail viager est régi par les dispositions 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, à l'exception de celles relatives à la durée du contrat de location et au paiement du loyer.

- ②③ « Art. L. 821-2. – Un arrêté du ministre chargé du logement détermine à titre indicatif les taux de pondération applicables à la valeur vénale de référence du logement en fonction de l'âge du preneur et, le cas échéant, de son conjoint, à la date de prise d'effet du contrat.
- ②④ « Art. L. 821-3. – Sauf raison impérieuse d'intérêt général, le bail viager ne peut être résilié par anticipation qu'à la demande du preneur.
- ②⑤ « Toute demande de résiliation est notifiée à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifiée par acte d'huissier ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Le délai de préavis applicable à la résiliation est de trois mois lorsque la demande émane du preneur et de douze mois lorsqu'elle émane de la collectivité propriétaire du logement. Il court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre.
- ②⑥ « La résiliation entraîne le remboursement au preneur d'une partie du montant forfaitaire qu'il a acquitté, calculée dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État, notamment en fonction de la durée entre la date de prise d'effet du contrat et celle de sa résiliation. Ce décret prévoit également les conditions dans lesquelles peut s'ajouter une indemnisation du preneur et les modalités de son calcul, lorsque la résiliation intervient à l'initiative du bailleur. »

### **Article 3**

#### **Allègement de la fiscalité sur les logements dans les périmètres des conventions « OSER »**

- ① Le code général des impôts est ainsi modifié :
- ② 1° Le 2° du 2 du I de l'article 257 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ③ « Dans les périmètres des opérations de sauvegarde économique et de redynamisation mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° du portant pacte national de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs, la proportion mentionnée aux *a* à *d* du présent 2° est portée aux deux tiers. » ;



- ④ 2° Après l'article 278 *sexies* A, il est inséré un article 278 *sexies* B ainsi rédigé :
- ⑤ « Art. 278 *sexies* B. – La taxe sur la valeur ajoutée est perçue au taux réduit de 10 % en ce qui concerne les livraisons de logements neufs et de logements, issus de la transformation de locaux à usage de bureaux, considérés comme neufs au sens du 2° du 2 du I de l'article 257, soit à des organismes mentionnés au 4° du 1 de l'article 207 ou soumis au contrôle, au sens du III de l'article L. 430-1 du code de commerce, de la société mentionnée à l'article L. 313-20 du code de la construction et de l'habitation, soit à des personnes morales dont le capital est détenu en totalité par des personnes passibles de l'impôt sur les sociétés ou des établissements publics administratifs, qu'elles destinent à la location à usage de résidence principale dans le cadre d'une opération de construction ayant fait l'objet d'un agrément préalable entre le propriétaire ou le gestionnaire des logements et le représentant de l'État dans le département, qui précise le cadre de chaque opération et porte sur le respect des conditions prévues aux *a* à *c* du présent article.
- ⑥ « Pour l'application du premier alinéa, les logements doivent :
- ⑦ *a*) Être implantés sur un terrain situé dans le périmètre d'une opération de sauvegarde économique et de redynamisation mentionnée à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° du portant pacte national de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs ;
- ⑧ « *b*) Être intégrés dans un ensemble immobilier comprenant au minimum 15 % de surface de logements mentionnés aux 2 à 6, 8 et 10 du I de l'article 278 *sexies* du présent code, sauf dans les communes comptant déjà plus de 50 % de logements locatifs sociaux, au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, et dans les quartiers faisant l'objet d'une convention prévue à l'article 10-3 de la loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine ;
- ⑨ « *c*) Être destinés à être loués à des personnes physiques dont les ressources à la date de conclusion du bail ne dépassent pas les plafonds fixés par le décret prévu au premier alinéa du III de l'article 199 *novovicies* du présent code. Le loyer mensuel de ces logements ne dépasse pas les plafonds mentionnés au premier ou, le cas échéant, au second alinéa du même III. » ;

- ⑩ 3° Le 2 de l'article 278-0 *bis* A est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ⑪ « Dans les périmètres des opérations de sauvegarde économique et de redynamisation mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° du portant pacte national de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs, la proportion mentionnée au *b* du présent article est portée à 20 %. » ;
- ⑫ 4° Après le IV de l'article 199 *novovicies*, il est inséré un IV *bis* ainsi rédigé :
- ⑬ « IV *bis*. – La réduction d'impôt s'applique aussi aux logements situés dans le périmètre de l'opération de sauvegarde économique et de redynamisation mentionnée à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° du portant pacte national de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs dans la limite d'un nombre de logements et d'une superficie globale de plancher fixés par le représentant de l'État dans le département, sur proposition de la commune signataire de la convention relative à l'opération de sauvegarde économique et de redynamisation, et en fonction de la situation locale du marché du logement et des perspectives de redynamisation du centre-ville. »

#### **Article 4**

#### **Mobilisation des logements dans les immeubles à rez-de-chaussée commercial**

- ① I. – Le chapitre V du titre IV du livre I<sup>er</sup> du code de commerce est complété par une section 10 ainsi rédigée :
- ② « Section 10
- ③ « *De l'interdiction des baux à destinations multiples*
- ④ « Art. L. 145-61. – Lorsqu'un immeuble abrite un local commercial ou des locaux commerciaux et des locaux destinés à l'habitation, le bail relatif à un local commercial ne peut concerner que ce local. »
- ⑤ II. – La sous-section 2 de la section 2 du chapitre I<sup>er</sup> du titre I<sup>er</sup> du livre I<sup>er</sup> du code de la construction et de l'habitation est complétée par un article L. 111-6-1-4 ainsi rédigé :
- ⑥ « Art. L. 111-6-1-4. – Sont interdits les travaux qui conduisent, dans un même immeuble, à la condamnation des accès aux locaux ayant une destination distincte. »

- ⑦ III. – Après l'article L. 2243-1 du code général des collectivités territoriales, il est inséré un article L. 2243-1-1 ainsi rédigé :
- ⑧ « Art. L. 2243-1-1. – Dans le périmètre d'une opération de sauvegarde économique et de redynamisation, l'abandon manifeste d'une partie d'immeuble est constaté dès lors que des travaux ont condamné l'accès à cette partie. La procédure prévue aux articles L. 2243-2 à L. 2243-4 est applicable. »
- ⑨ IV. – La section III du chapitre III du titre I<sup>er</sup> de la première partie du livre I<sup>er</sup> du code général des impôts est complétée par un article 233 ainsi rédigé :
- ⑩ « Art. 233. – I. – La taxe annuelle sur les logements vacants est aussi applicable dans les communes signataires d'une convention relative à une opération de sauvegarde économique et de redynamisation.
- ⑪ « II. – La taxe est due pour chaque logement situé dans le périmètre de l'opération de sauvegarde économique et de redynamisation vacant depuis au moins une année, au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition, à l'exception des logements détenus par les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte et destinés à être attribués sous conditions de ressources.
- ⑫ « III. – La taxe est acquittée par le propriétaire, l'usufruitier, le preneur à bail à construction ou à réhabilitation ou l'emphytéote qui dispose du logement depuis le début de la période de vacance mentionnée au II du présent article.
- ⑬ « IV. – L'assiette de la taxe est constituée par la valeur locative du logement mentionnée à l'article 1409. Son taux est fixé à 25 % la première année d'imposition et à 35 % à compter de la deuxième.
- ⑭ « V. – Pour l'application de la taxe, n'est pas considéré comme vacant un logement dont la durée d'occupation est supérieure à quatre-vingt-dix jours consécutifs au cours de la période de référence définie au II du présent article.
- ⑮ « V bis (nouveau). – La taxe n'est pas due en cas de vacance indépendante de la volonté du contribuable.
- ⑯ « VI. – Le contrôle, le recouvrement, le contentieux, les garanties et les sanctions de la taxe sont régis comme en matière de taxe foncière sur les propriétés bâties.

- ⑰ « VII. – Le produit de la taxe est versé à la commune signataire de la convention. »

#### **Article 4 bis (nouveau)**

- ① I. – Après le 1<sup>er</sup> de l'article 200 du code général des impôts, il est inséré un 1<sup>er</sup> *quater* ainsi rédigé :
- ② « 1<sup>er</sup> *quater*. – Dans les périmètres des opérations de sauvegarde économique et de redynamisation mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° du portant pacte national de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs, 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. »
- ③ II. – La perte de recettes résultant pour l'État du I 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.

#### **Article 4 ter (nouveau)**

- ① I. – Le 23° du II de la section V du chapitre I<sup>er</sup> du titre I<sup>er</sup> de la première partie du livre I<sup>er</sup> du code général des impôts est complété par un article 200 *quater* B ainsi rédigé :
- ② « Art. 200 *quater* B. – 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 périmètres des opérations de sauvegarde économique et de redynamisation mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° du portant pacte national de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs, 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 2019 et le 31 décembre 2024 ;

- 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. »
- ⑬ II. – Le I ne s'applique qu'aux sommes venant en déduction de l'impôt dû.

- ⑭ III. – La perte de recettes résultant pour l'État du I 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.

#### **Article 4 quater (nouveau)**

- ① I. – Le code général des impôts est ainsi modifié :
- ② 1° Le 33° du II de la section V du chapitre I<sup>er</sup> du titre I<sup>er</sup> de la première partie du livre I<sup>er</sup> 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 périmètres des opérations de sauvegarde économique et de redynamisation mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° du portant pacte national de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs 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 2019 et le 31 décembre 2024, 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 satisfont 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* du présent code, 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 la fin de l'avant-dernier alinéa de l'article 193, la référence : « 200 *quaterdecies* » est remplacée par la référence : « 200 *quaterdecies* A ».
- ⑰ II. – Le I ne s'applique qu'aux sommes venant en déduction de l'impôt dû.
- ⑱ III. – La perte de recettes résultant pour l'État du I 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.

#### **Article 4 quinquies (nouveau)**

- ① I. – 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 « *l*. Les acquisitions d'immeubles situés dans les périmètres des opérations de sauvegarde économique et de redynamisation mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° du portant pacte national de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs, 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 I<sup>er</sup> est complété par un article 1594 J *ter* ainsi rédigé :
- ⑤ « *Art. 1594 J ter.* – 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. »
- ⑥ II. – La perte de recettes résultant pour les collectivités territoriales du I est compensée, à due concurrence, par une majoration de la dotation globale de fonctionnement.
- ⑦ III. – La perte de recettes résultant pour l'État du II 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.

#### **Article 4 sexies (nouveau)**

- ① I. – 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 : « Dans les périmètres des opérations de sauvegarde économique et de redynamisation mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° du portant pacte national de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs, cette durée est fixée à six mois. »
- ② II. – La perte de recettes résultant pour les collectivités territoriales du I est compensée, à due concurrence, par une majoration de la dotation globale de fonctionnement.



- ③ III. – La perte de recettes résultant pour l'État du II 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.

## Article 5

### Maintien des services publics dans les centres-villes

- ① I. – Le chapitre I<sup>er</sup> du titre unique du livre I<sup>er</sup> de la première partie du code général des collectivités territoriales est complété par un article L. 1111-11 ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 1111-11.* – I. – Dans les communes signataires d'une convention relative à une opération de sauvegarde économique et de redynamisation mentionnée à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° du portant pacte national de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs, lorsqu'il est envisagé la fermeture ou le déplacement d'un service de l'État, d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale ou d'un organisme chargé d'une mission de service public situé dans le périmètre de l'opération, le représentant de l'État dans le département ou l'autorité exécutive de la collectivité territoriale, de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'organisme chargé d'une mission de service public communique au maire de la commune et au président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont est membre la commune toutes les informations justifiant cette fermeture ou ce déplacement, au moins six mois avant la date prévue pour sa réalisation. L'État, la collectivité territoriale, l'établissement public de coopération intercommunale ou l'organisme chargé d'une mission de service public présente les conséquences en termes de dévitalisation du centre-ville ou du centre-bourg que la décision projetée est susceptible d'occasionner et justifie qu'aucune alternative permettant de maintenir le service dans le périmètre considéré n'est possible.
- ③ « Ces informations sont également transmises à la région et au département.
- ④ « Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont est membre la commune peut demander toute information complémentaire au représentant de l'État dans le département ou à l'autorité exécutive de la collectivité territoriale, de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou

de l'organisme chargé d'une mission de service public, qui dispose d'un délai d'un mois pour la communiquer.

- ⑤ « II. – Par délibération motivée, et sauf lorsque la fermeture ou le déplacement du service résulte de l'application d'une disposition législative ou réglementaire, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre peut adresser au représentant de l'État dans le département ou à l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'organisme chargé d'une mission de service public une motion tendant à s'opposer à la fermeture ou au déplacement du service, dans le mois suivant la notification de cette décision par le représentant de l'État dans le département ou par l'autorité compétente. Celui-ci ou celle-ci dispose d'un délai d'un mois à compter de sa réception pour formuler des propositions alternatives ou compensatoires. Les collectivités territoriales disposent alors d'un délai d'un mois pour les accepter ou les rejeter.
- ⑥ « III. – À la suite de la fermeture ou du déplacement d'un service mentionné au I intervenu dans le périmètre d'une opération de sauvegarde économique et de redynamisation, la commune ou, à défaut, l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont elle est membre, conclut avec l'État, la collectivité territoriale, l'établissement public de coopération intercommunale ou l'organisme chargé d'une mission de service public une convention de mise à disposition des locaux laissés vacants, dont l'État, la collectivité territoriale, l'établissement public de coopération intercommunale ou l'organisme chargé d'une mission de service public est propriétaire, pour une durée ne pouvant être inférieure à dix ans. Dans le cas où le propriétaire du bien décide de céder ce dernier, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dispose d'un droit de préemption. »
- ⑦ « IV (*nouveau*). – Lorsqu'il existe un ou plusieurs locaux laissés vacants dans le périmètre d'une opération de sauvegarde économique et de redynamisation, consécutivement à la fermeture ou au déplacement d'un service mentionné au I antérieurs à la délibération instituant ce périmètre, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont est membre la commune peut proposer à l'État, à la collectivité territoriale, à l'établissement public de coopération intercommunale ou à l'organisme chargé d'une mission de service public la conclusion d'une convention de mise à disposition des

locaux laissés vacants dont ils sont propriétaires. Ils disposent d'un délai de trois mois pour y répondre.

- ⑧ « Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont est membre la commune peut demander toute information complémentaire au représentant de l'État dans le département ou à l'autorité exécutive de la collectivité territoriale, de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou de l'organisme chargé d'une mission de service public, relative à l'état et à l'utilisation envisagée des locaux laissés vacants dont ils en sont propriétaires. Ils disposent d'un délai d'un mois pour la communiquer. »
- ⑨ II. – La section 2 du chapitre V du titre III du livre IV de la première partie du code de la santé publique est complétée par un article L. 1435-5-6 ainsi rédigé :
- ⑩ « *Art. L. 1435-5-6.* – I. – Lorsqu'elle conclut un contrat prévu dans la présente section avec un ou plusieurs professionnels de santé libéraux qui vise à octroyer des aides financières, l'agence régionale de santé veille au maintien d'une offre médicale diversifiée au sein des périmètres des opérations de sauvegarde économique et de redynamisation. Ces aides ne peuvent être destinées à financer le transfert d'un centre de santé, d'une maison de santé ou d'un site d'un pôle de santé hors de ces périmètres.
- ⑪ « II. – Sur le territoire d'une commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre signataire d'une convention relative à une opération de sauvegarde économique et de redynamisation, lorsqu'elle accorde une aide destinée à faciliter la création d'une maison de santé, d'un pôle de santé, ou d'un ou plusieurs sites d'un pôle de santé, l'agence régionale de santé examine en priorité les possibilités d'implantation dans le périmètre de l'opération de sauvegarde économique et de redynamisation. Cette aide ne peut être accordée que si le projet permet le maintien des professionnels de santé au sein de ce périmètre, sauf accord de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou si le porteur de projet justifie que l'installation de la maison de santé, d'un pôle de santé, ou d'un ou plusieurs sites d'un pôle de santé dans ledit périmètre n'est pas possible. »
- ⑫ III. – L'article L. 1511-8 du code général des collectivités territoriales est complété par un III ainsi rédigé :
- ⑬ « III. – Lorsqu'elles accordent une aide mentionnée au I du présent article, les collectivités territoriales et leurs groupements veillent au

maintien d'une offre médicale diversifiée au sein des périmètres des opérations de sauvegarde économique et de redynamisation. Lorsque qu'un projet d'implantation concerne une commune ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre signataire d'une convention relative à une opération de sauvegarde économique et de redynamisation, une aide n'est accordée que si le projet permet le maintien des professionnels de santé au sein du périmètre faisant l'objet de ladite convention, sauf accord de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou si le porteur de projet justifie que le projet ne peut être réalisé dans ledit périmètre. »

⑭ IV. – Après l'article 27-2 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations, il est inséré un article 27-3 ainsi rédigé :

⑮ « *Art. 27-3.* – Sur le territoire d'une commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre signataire d'une convention relative à une opération de sauvegarde économique et de redynamisation, une aide n'est accordée à un projet d'implantation d'une maison de services au public que s'il permet le maintien effectif de ou des services publics envisagés au sein du périmètre faisant l'objet de ladite convention, sauf accord de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou si le porteur de projet justifie que le projet ne peut être réalisé dans ledit périmètre. »

### CHAPITRE III

## Réduire le coût des normes en centre-ville

### Article 6

#### Expérimentation tendant à déroger à l'application de certaines normes dans les périmètres des opérations OSER

- ① I. – À titre expérimental et pendant une durée maximale de cinq ans à compter de l'accord du représentant de l'État dans le département, le maire d'une commune dont le centre-ville ou le centre-bourg fait l'objet d'une opération de sauvegarde économique et de redynamisation mentionnée à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° du portant pacte national de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs peut demander au représentant de l'État dans le département à déroger à certaines normes qui imposent la réalisation de prestations ou de travaux nécessitant la mise en œuvre de moyens matériels, techniques ou financiers disproportionnés compte tenu de la nature ou de la configuration des lieux, des besoins à satisfaire localement ou de ses capacités financières.
- ② II. – L'expérimentation définie au I ne s'applique pas lorsque sont en cause des dispositions réglementaires transposant des mesures internationales ou communautaires à caractère obligatoire, des normes de sécurité ou organisant les conditions essentielles d'exercice d'une liberté publique ou d'un droit constitutionnellement garanti.
- ③ III. – La demande précitée mentionne les dispositions réglementaires concernées, les prestations ou travaux nécessités pour leur application, les difficultés particulières engendrées et les mesures de substitution proposées pour mettre en application les dispositions législatives concernées.
- ④ IV. – Le représentant de l'État dans le département dispose d'un délai d'un mois à compter de sa saisine pour accepter ou non, par arrêté motivé, la demande formulée au I. En cas de silence du représentant de l'État dans le département, il est réputé avoir donné son accord.
- ⑤ IV *bis* (nouveau). – Les normes relatives au patrimoine sont exclues de ces dérogations. Elles sont encadrées par l'article 7 de la présente loi.
- ⑥ V. – Un décret en Conseil d'État détermine les modalités d'application du présent article.

## Article 7

### **Institution d'une procédure visant à simplifier la prise en compte des protections patrimoniales dans le périmètre des opérations OSER**

- ① I. – Les ministres chargés de l'urbanisme et du patrimoine fixent les objectifs et les orientations applicables par les architectes des Bâtiments de France dans les périmètres des opérations de sauvegarde économique et de redynamisation. Ces objectifs et orientations tiennent compte de la situation économique et financière des collectivités intéressées, des enjeux de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine ainsi que des besoins locaux en matière de construction et de rénovation de logements, d'implantation, d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien des locaux commerciaux et artisanaux. Ils peuvent comporter des éléments différenciés selon le tissu urbain et le patrimoine des territoires. Ils sont transmis aux architectes des Bâtiments de France territorialement compétents ainsi qu'aux représentants de l'État dans les régions et dans les départements, qui veillent à leur mise en œuvre.
- ② II. – Lorsque le périmètre de l'opération de sauvegarde économique et de redynamisation mentionnée à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° du portant pacte national de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs comprend des immeubles ou ensembles d'immeubles protégés au titre des abords ou des sites patrimoniaux remarquables, la décision d'engager l'opération est précédée de la consultation de l'architecte des Bâtiments de France. Il dispose d'un délai d'un mois à compter de sa saisine pour porter à la connaissance du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale les servitudes d'utilité publique et les dispositions des documents d'urbanisme instituées dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine sur ledit périmètre.
- ③ L'architecte des Bâtiments de France est associé à l'élaboration de la convention relative à l'opération de sauvegarde économique et de redynamisation.
- ④ III. – L'autorisation de travaux prévue au titre des abords par la section 4 du chapitre I<sup>er</sup> du titre II du livre VI du code du patrimoine, ou au titre des sites patrimoniaux remarquables, par le chapitre II du titre III du même livre VI tient compte des nécessités de la revitalisation de l'habitat et des activités et de la situation économique et sociale dans le périmètre de l'opération de sauvegarde économique et de redynamisation, ainsi que des capacités financières des collectivités intéressées.

⑤ IV. – (*Supprimé*)

CHAPITRE IV

**Encourager la modernisation du commerce de détail**

**Article 8**

**Transformation du FISAC en fonds pour la revitalisation  
par l’animation et le numérique des centres-villes  
et centres-bourgs (FRANCC)**

- ① Les deuxième et dernier alinéas de l’article L. 750-1-1 du code de commerce sont remplacés par six alinéas ainsi rédigés :
- ② « Le fonds pour la revitalisation par l’animation et le numérique des centres-villes et centres-bourgs contribue prioritairement à la dynamisation du commerce de proximité dans les centres-villes et centres-bourgs.
- ③ « Les opérations éligibles aux aides du fonds sont prioritairement destinées à favoriser le recrutement de personnes chargées de l’animation commerciale des centres-villes et centres-bourgs, la transition numérique du commerce de proximité, la création, le maintien, la modernisation, l’adaptation, en particulier pour les travaux de mise aux normes, des établissements recevant du public, la transmission des entreprises commerciales et artisanales de proximité.
- ④ « Sont éligibles par priorité au fonds, les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre signataires d’une convention relative à une opération de sauvegarde économique et de redynamisation mentionnée à l’article 1<sup>er</sup> de la loi n° du portant pacte national de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs.
- ⑤ « Les maires des communes et les présidents des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre signataires d’une convention relative à une opération de sauvegarde économique et de redynamisation constituent une commission placée aux côtés du représentant de l’État dans le département. Elle fixe chaque année les catégories d’opérations prioritaires et les taux minimaux et maximaux de subvention applicables à chacune d’elles.
- ⑥ « Le représentant de l’État dans le département arrête chaque année, suivant les catégories et dans les limites fixées par la commission, la liste des opérations à subventionner ainsi que le montant de la subvention de

l'État qui leur est attribuée. Il porte à la connaissance de la commission la liste des opérations qu'il a retenues.

- ⑦ « Un décret détermine les modalités d'attribution des concours financiers du fonds dans le cadre d'un guichet unique placé auprès du représentant de l'État dans le département. »

### **Article 8 bis (nouveau)**

- ① I. – Le chapitre I<sup>er</sup> du titre V du livre II de la deuxième partie du code général des collectivités territoriales est complété par un article L. 2251-5 ainsi rédigé :

- ② « Art. L. 2251-5. – Les communes ainsi que leurs groupements peuvent, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État, attribuer des subventions à des établissements existants ayant pour objet la vente au détail de livres neufs et disposant au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition du label de librairie indépendante de référence.

- ③ « Ces subventions sont attribuées dans la limite d'un montant maximal de 30 % du chiffre d'affaires annuel de l'établissement, calculé pour l'année précédant la décision d'attribution de la subvention. Elles sont attribuées conformément aux stipulations d'une convention conclue entre l'établissement et la commune. »

- ④ II. – La perte de recettes résultant pour les collectivités territoriales du I est compensée, à due concurrence, par une majoration de la dotation globale de fonctionnement.

- ⑤ III. – La perte de recettes résultant pour l'État du II 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.



## **Article 9**

### **Accompagnement de la modernisation des artisans et commerçants de détail**

- ① I. – Dans le cadre du Plan « France Très Haut Débit », l'État veille au déploiement prioritaire du très haut débit dans les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre signataires d'une convention relative à une opération de sauvegarde économique et de redynamisation mentionnée à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° du portant pacte national de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs.
- ② II. – La section II du chapitre IV du titre I<sup>er</sup> de la première partie du livre I<sup>er</sup> du code général des impôts est complétée par un L ainsi rédigé :
- ③ « L : Crédit d'impôt pour la modernisation du commerce de détail et la formation au numérique des commerçants et artisans
- ④ « Art. 244 quater Y. – I. – Les commerçants de détail et les artisans imposés d'après leur bénéfice réel ou exonérés en application des articles 44 *sexies*, 44 *sexies* A, 44 *octies*, 44 *octies* A, 44 *terdecies* à 44 *sexdecies*, ainsi que leurs salariés peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt égal au produit du nombre d'heures passées en formation au commerce numérique, à l'animation commerciale et à l'accueil par le taux horaire du salaire minimum de croissance établi en application des articles L. 3231-2 à L. 3231-11 du code du travail, auquel peut s'ajouter 50 % des dépenses destinées à assurer leur équipement numérique destiné à commercialiser leurs productions, produits et services grâce au commerce électronique.
- ⑤ « II. – Le crédit d'impôt est plafonné, s'agissant des actions de formation, à la prise en compte de quarante heures de formation au numérique par année civile. Il est cumulable avec le crédit d'impôt mentionné à l'article 244 *quater* M du présent code. Les heures de formation correspondant aux dépenses mentionnées au V de l'article 44 *quaterdecies* ne sont pas prises en compte. Le crédit d'impôt est plafonné, s'agissant de l'équipement numérique, à 5 000 €.
- ⑥ « III. – Le crédit d'impôt calculé par les sociétés de personnes mentionnées aux articles 8, 238 *bis* L, 239 *ter* et 239 *quater* A ou les groupements mentionnés aux articles 238 *ter*, 239 *quater*, 239 *quater* B, 239 *quater* C et 239 *quinquies* qui ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés peut être utilisé par leurs associés proportionnellement à leurs droits dans ces sociétés ou ces groupements, à condition qu'il s'agisse de

redevables de l'impôt sur les sociétés ou de personnes physiques participant à l'exploitation au sens du 1° *bis* du I de l'article 156.

- ⑦ « IV. – Les I à III ne s'appliquent qu'aux sommes venant en déduction de l'impôt dû.
- ⑧ « V. – Le bénéfice du crédit d'impôt mentionné au I est subordonné au respect du règlement (UE) n° 1407/2013 de la Commission du 18 décembre 2013 relatif à l'application des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides *de minimis*. »

### **Article 9 bis (nouveau)**

- ① I. – 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 périmètres des opérations de sauvegarde économique et de redynamisation mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° du portant pacte national de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs, les contribuables ayant opté pour le régime prévu à l'article L. 613-7 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* ».
- ⑥ II. – La perte de recettes résultant pour les collectivités territoriales du I est compensée, à due concurrence, par une majoration de la dotation globale de fonctionnement.
- ⑦ III. – La perte de recettes résultant pour l'État du II 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.

**Article 10**  
**Création d'un fonds de garantie pour les loyers commerciaux impayés**  
**dans les centres-villes**

- ① Le chapitre V du titre IV du livre I<sup>er</sup> du code de commerce est complété par une section 11 ainsi rédigée :
- ② 

*« Section 11*
- ③ 

*« Du fonds de garantie pour les loyers commerciaux impayés*
- ④ 

« Art. L. 145-62. – Il est institué un fonds de garantie pour les loyers commerciaux impayés dans les périmètres des opérations de sauvegarde économique et de redynamisation mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° du portant pacte national de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs.
- ⑤ 

« Ce fonds couvre les bailleurs contre les risques d'impayés de loyer, afin de favoriser l'accès aux locaux commerciaux et de lutter contre la vacance commerciale. Il est financé par une cotisation obligatoire versée par les propriétaires en contrepartie de l'accès au fonds et par la contribution pour la lutte contre l'artificialisation des terres.
- ⑥ 

« Ce fonds peut notamment financer la prise en charge intégrale ou partielle du loyer, charges comprises, en cas de défaut de paiement du locataire.
- ⑦ 

« Tout candidat au fonds est éligible dans la limite d'un loyer maximum, défini en fonction du loyer moyen par mètre carré dans la zone de chalandise pertinente.
- ⑧ 

« Un décret détermine le montant des cotisations au fonds, les modalités d'attribution ou de refus des concours financiers du fonds dans le cadre d'un guichet unique placé auprès du représentant de l'État dans le département. »

## **Article 11**

### **Institution d'un nouveau contrat liant un propriétaire à un exploitant commercial**

- ① Le titre IV du livre I<sup>er</sup> du code de commerce est complété par un chapitre VII ainsi rédigé :
- ② *« CHAPITRE VII*
- ③ *« Du contrat de dynamisation commerciale*
- ④ *« Art. L. 147-1. – I. – Le propriétaire d'un local commercial peut proposer à un commerçant immatriculé au registre du commerce et des sociétés ou à un artisan immatriculé au répertoire des métiers l'usage de ce local par un contrat de dynamisation commerciale.*
- ⑤ *« II. – Le propriétaire met son local à disposition de l'exploitant pour une durée indéterminée. Chaque partie a la possibilité de résilier le contrat avec un préavis, fixé contractuellement, identique pour chacune des parties et proportionné à la durée écoulée du contrat, et qui ne peut être inférieur à six mois. Dans l'hypothèse où l'exploitant réalise dans le local des travaux ou des aménagements et si la résiliation intervient à l'initiative du propriétaire, ce dernier rembourse à l'exploitant, à la date de fin du contrat, le montant des travaux et aménagements non encore fiscalement amortis.*
- ⑥ *« III. – L'exploitant verse au propriétaire, en contrepartie de l'usage du local, une seule redevance, mensuelle ou trimestrielle, égale à un pourcentage de son chiffre d'affaires hors taxes. Cette redevance, sans minimum garanti au profit du propriétaire, est exclusive de la perception de tout autre montant et notamment du remboursement de toutes charges et impôts relatifs au local supportés par le propriétaire.*
- ⑦ *« IV. – Lorsque le propriétaire du local envisage de vendre celui-ci, il en informe l'exploitant à qui il est lié par un contrat de dynamisation commerciale par lettre recommandée avec accusé de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit de l'exploitant. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, l'exploitant dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au propriétaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par l'exploitant de l'offre de vente est subordonnée à*

l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

⑧ « Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet. Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux à un autre acquéreur que l'exploitant, le notaire doit, lorsque le propriétaire n'y a pas préalablement procédé, notifier à l'exploitant dans les formes prévues au premier alinéa du présent IV, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit de l'exploitant. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque. L'exploitant qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au propriétaire ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par l'exploitant de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet. Les dispositions des I, II, III et du présent IV sont reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification. Le présent IV n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du propriétaire, ou à un ascendant ou un descendant du propriétaire ou de son conjoint.

⑨ « V. – Afin de maintenir l'attractivité commerciale de ces locaux, le propriétaire peut proposer à l'exploitant, avec un préavis minimum de trois mois, une modification de la surface du local. Lorsque le propriétaire dispose de plusieurs locaux dans le même périmètre, il peut proposer à l'exploitant, avec un préavis minimum de trois mois, l'usage d'un autre local en remplacement de celui qu'il utilisait, aux mêmes conditions de redevance. Si l'exploitant refuse la modification de surface ou le remplacement, le contrat est de plein droit résilié et l'exploitant peut conserver l'usage du local pendant au moins trois mois. Si l'exploitant accepte la proposition et que celle-ci est intervenue au cours des trois premières années d'exploitation, le propriétaire rembourse à l'exploitant le montant des travaux et aménagements non encore fiscalement amortis, à la date de la modification de la surface ou du

remplacement du local. Le propriétaire ne peut proposer une modification de surface ou un changement de local plus d'une fois par an.

- ⑩ « VI. – L'exploitant peut offrir, dans le cadre du contrat, des prestations associées à l'usage du local relatives notamment à l'organisation de la promotion du commerce à l'égard de la clientèle, à l'assistance en matière de recrutement et de formation du personnel, à l'assistance en matière de commercialisation de produits, à l'entretien et à la maintenance du local. »

### **Article 12**

#### **Favoriser la transmission des entreprises artisanales et commerciales** *(Supprimé)*

### CHAPITRE V

#### **Rénover le système de régulation des implantations commerciales**

### **Article 13**

#### **Modifier la composition des CDAC pour mieux représenter le tissu économique**

- ① L'article L. 751-2 du code de commerce est ainsi modifié :
- ② 1° Le I est complété par deux phrases ainsi rédigées : « Elle auditionne pour tout projet nouveau la personne chargée d'animer le commerce de centre-ville au nom de la commune ou de l'établissement de coopération intercommunale à fiscalité propre, l'agence du commerce et les associations de commerçants de la commune d'implantation et des communes limitrophes lorsqu'elles existent. Elle informe les maires des communes limitrophes à la commune d'implantation, dès leur enregistrement, des demandes d'autorisation d'exploitation commerciale. » ;
- ③ 2° Le II est ainsi modifié :
- ④ a) Au 1°, le mot : « sept » est remplacé par le mot : « huit » ;
- ⑤ b) Après le g, il est inséré un h ainsi rédigé :
- ⑥ « h) Un maire désigné par les maires des communes limitrophes de la commune d'implantation. » ;

- ⑦ c) À la première phrase du dernier alinéa du 1<sup>o</sup>, la référence : « g » est remplacée par la référence : « h » ;
- ⑧ d) Le 2<sup>o</sup> est ainsi rédigé :
- ⑨ « 2<sup>o</sup> De deux personnalités qualifiées, une en matière de consommation et de protection des consommateurs et une en matière de développement durable et d'aménagement du territoire ; »
- ⑩ e) Après le même 2<sup>o</sup>, il est inséré un 3<sup>o</sup> ainsi rédigé :
- ⑪ « 3<sup>o</sup> De trois personnalités qualifiées représentant le tissu économique : une désignée par la chambre de commerce et d'industrie, une désignée par la chambre des métiers et de l'artisanat et une désignée par la chambre d'agriculture. » ;
- ⑫ f) Le dernier alinéa est complété par deux phrases ainsi rédigées : « Sans prendre part au vote, les personnalités désignées par la chambre de commerce et d'industrie et la chambre des métiers et de l'artisanat présentent la situation du tissu économique dans la zone de chalandise pertinente et l'impact du projet sur ce tissu économique. La personnalité désignée par la chambre d'agriculture présente l'avis de cette dernière lorsque le projet d'implantation commerciale consomme des terres agricoles. » ;
- ⑬ 3<sup>o</sup> Le III est ainsi modifié :
- ⑭ a) Le 2<sup>o</sup> est ainsi rédigé :
- ⑮ « 2<sup>o</sup> De deux personnalités qualifiées, une en matière de consommation et de protection des consommateurs et une en matière de développement durable et d'aménagement du territoire ; »
- ⑯ b) Après le même 2<sup>o</sup>, il est inséré un 3<sup>o</sup> ainsi rédigé :
- ⑰ « 3<sup>o</sup> De deux personnalités qualifiées représentant le tissu économique : une désignée par la chambre de commerce et d'industrie et une désignée par la chambre des métiers et de l'artisanat. » ;
- ⑱ c) Le dernier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Sans prendre part au vote, les personnalités qualifiées désignées par la chambre de commerce et d'industrie et la chambre des métiers et de l'artisanat présentent la situation du tissu économique dans la zone de chalandise pertinente et l'impact du projet sur ce tissu économique. » ;

- ⑲ 4° Le IV est ainsi modifié :
- ⑳ a) Au 1°, le mot : « sept » est remplacé par le mot : « huit » ;
- ㉑ b) Après le g, il est inséré un h ainsi rédigé :
- ㉒ « h) Un maire désigné par les maires des communes limitrophes de la commune d’implantation. » ;
- ㉓ c) À la première phrase du dernier alinéa du 1°, la référence : « g » est remplacée par la référence : « h » ;
- ㉔ d) Le 2° est ainsi rédigé :
- ㉕ « 2° De deux personnalités qualifiées, une en matière de consommation et de protection des consommateurs et une en matière de développement durable et d’aménagement du territoire ; »
- ㉖ e) Après le même 2°, il est inséré un 3° ainsi rédigé :
- ㉗ « 3° De trois personnalités qualifiées représentant le tissu économique : une désignée par la chambre de commerce et d’industrie, une désignée par la chambre des métiers et de l’artisanat et une désignée par la chambre d’agriculture. » ;
- ㉘ f) Le dernier alinéa est complété par deux phrases ainsi rédigées :  
« Sans prendre part au vote, les personnalités désignées par la chambre de commerce et d’industrie et la chambre des métiers et de l’artisanat présentent la situation du tissu économique dans la zone de chalandise pertinente et l’impact du projet sur ce tissu économique. La personnalité désignée par la chambre d’agriculture présente l’avis de cette dernière lorsque le projet d’implantation commerciale consomme des terres agricoles. » ;
- ㉙ 5° (*nouveau*) Il est ajouté un V ainsi rédigé :
- ㉚ « V. – La chambre de commerce et d’industrie, la chambre des métiers et de l’artisanat et la chambre d’agriculture peuvent réaliser, à la demande du représentant de l’État dans le département, des études spécifiques d’organisation du tissu économique, commercial et artisanal ou de consommation des terres agricoles préalablement à l’analyse du dossier de demande d’autorisation d’exploitation commerciale. Dans ce cas, le représentant de l’État adresse sa demande au plus tard un mois avant



l'examen du dossier par la commission départementale d'aménagement commercial. »

### **Article 13 bis (nouveau)**

- ① Le 6° de l'article L. 751-6 du code de commerce est ainsi rédigé :
- ② « 6° Six représentants des élus locaux : deux représentant les communes, deux représentant les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre, un représentant les départements et un représentant les régions. »

### **Article 14**

#### **Abaisser les seuils d'autorisation d'exploitation commerciale**

- ① Le code de commerce est ainsi modifié :
- ② 1° Après le dixième alinéa de l'article L. 752-1, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- ③ « 8° La création ou l'extension de locaux de stockage principalement destinés à l'entreposage en vue de la livraison, à destination de toute personne physique, de biens commandés par voie télématique d'une surface de plancher supérieure à 1 000 mètres carrés.
- ④ « Hors du périmètre d'une opération de sauvegarde économique et de redynamisation définie à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° du portant pacte national de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs, les seuils de 1 000 mètres carrés mentionnés aux 1° à 7° du présent article sont abaissés à 400 mètres carrés et le seuil de 2 000 mètres carrés mentionné au 3° est abaissé à 1 000 mètres carrés. » ;
- ⑤ 2° L'article L. 752-4 est ainsi rédigé :
- ⑥ « Art. L. 752-4. – Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre compétent en matière d'urbanisme ainsi que le maire d'une commune limitrophe de la commune d'implantation du projet peut proposer au conseil municipal ou à l'organe délibérant de l'établissement public une délibération imposant la saisine de la commission départementale d'aménagement commercial des projets d'équipement commercial situés dans le périmètre d'une opération de sauvegarde économique et de redynamisation mentionnée à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° du portant pacte national de revitalisation des centres-villes

et centres-bourgs et dont la surface est comprise entre 400 et 1 000 mètres carrés afin qu'elle statue sur la conformité du projet aux dispositions de l'article L. 752-6. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant est motivée.

- ⑦ « En cas d'avis défavorable de la commission départementale d'aménagement commercial ou, le cas échéant, de la Commission nationale d'aménagement commercial, le permis de construire ne peut être délivré.
- ⑧ « La commission départementale d'aménagement commercial se prononce dans un délai de deux mois à compter de sa saisine.
- ⑨ « En cas d'avis négatif, le demandeur peut saisir la Commission nationale d'aménagement commercial qui se prononce dans un délai d'un mois à compter de sa saisine. Le silence de la commission nationale vaut confirmation de l'avis de la commission départementale. »

### **Article 15**

#### **Rendre plus performante l'évaluation des projets d'implantation commerciale en prenant mieux en compte leurs effets sur les territoires**

- ① L'article L. 752-6 du code de commerce est ainsi modifié :
- ② 1° Le I est ainsi modifié :
  - ③ a) Au premier alinéa, les mots : « compatible avec le » sont remplacés par les mots : « conforme au » ;
  - ④ b) Le 1° est complété par des *e* et *f* ainsi rédigés :
    - ⑤ « *e*) La contribution du projet à la préservation ou à la revitalisation du tissu commercial du centre-ville de la commune d'implantation, des communes limitrophes et de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont la commune d'implantation est membre ;
    - ⑥ « *f*) Les coûts indirects supportés par la collectivité en matière notamment d'infrastructures et de transports ; »
  - ⑦ c) Au *a* du 2°, après les mots : « performance énergétique », sont insérés les mots : « et du bilan carbone direct et indirect » ;
- ⑧ 2° Sont ajoutés des III, IV et V ainsi rédigés :

- ⑨ « III. – La commission départementale d'aménagement commercial ne peut délivrer d'autorisation que si le demandeur démontre que le projet ne nuit pas au tissu commercial ni au développement économique du centre-ville de la commune d'implantation, des communes limitrophes et de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont la commune d'implantation est membre.
- ⑩ « À cette fin, le demandeur produit, à l'appui de sa demande d'autorisation, une analyse d'impact du projet, réalisée par un organisme indépendant habilité par le représentant de l'État dans le département, qui en précise les effets sur l'emploi et sur l'animation du centre-ville en s'appuyant notamment sur l'évolution démographique, le taux de vacance commerciale et l'offre de mètres carrés commerciaux déjà existants dans la zone de chalandise pertinente, et qui tient compte des échanges pendulaires journaliers et, le cas échéant, saisonniers, entre les territoires.
- ⑪ « IV. – L'autorisation ne peut être délivrée ni cédée à quiconque exploite directement ou indirectement un commerce de manière illicite.
- ⑫ « V. – Le demandeur d'une autorisation d'exploitation commerciale doit démontrer, dans l'analyse d'impact mentionnée au III, qu'aucune friche existante en centre-ville ne permet l'accueil du projet envisagé. En l'absence d'une telle friche, il doit démontrer qu'aucune friche existante en périphérie ne permet l'accueil du projet envisagé. »

### **Article 16**

#### **Garantir le respect des décisions des CDAC et sanctionner les cas d'exploitation illicite en permettant à des personnels municipaux habilités de les constater**

- ① L'article L. 752-23 du code de commerce est ainsi rédigé :
- ② « Art. L. 752-23. – I. – Dans les deux mois suivant l'achèvement des travaux, le bénéficiaire communique au représentant de l'État dans le département, au maire et au président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont la commune d'implantation est membre un certificat délivré à ses frais par un organisme habilité par le représentant de l'État dans le département attestant du respect de l'autorisation d'exploitation délivrée par la commission départementale d'aménagement commercial.
- ③ « II. – Les agents habilités à rechercher et constater les infractions aux articles L. 752-1 à L. 752-3, constatant l'exploitation illicite d'une surface

de vente ou, s'agissant de points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail, l'exploitation d'une surface d'emprise au sol ou d'un nombre de pistes de ravitaillement non autorisé, établissent un rapport qu'ils transmettent au représentant de l'État dans le département d'implantation du magasin. Des agents habilités par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre s'il est compétent peuvent également constater ces cas d'exploitation illicite et transmettre un rapport au représentant de l'État dans le département.

- ④ « Le représentant de l'État dans le département met en demeure l'exploitant concerné soit de fermer au public les surfaces de vente exploitées illégalement en cas de création, soit de ramener sa surface commerciale à l'autorisation d'exploitation commerciale accordée par la commission d'aménagement commercial compétente, dans un délai d'un mois à compter de la transmission au pétitionnaire du constat d'infraction. Sans préjudice de l'application de sanctions pénales, il prend, à défaut, un arrêté ordonnant, dans le délai de quinze jours, la fermeture au public des surfaces de vente exploitées illicitement, jusqu'à régularisation effective. Ces mesures sont assorties d'une astreinte journalière de 150 € par mètre carré exploité illicitement.
- ⑤ « En ce qui concerne les points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail, la surface mentionnée au deuxième alinéa du présent II est égale à la somme des surfaces énoncées à l'article L. 752-16.
- ⑥ « Est puni d'une amende de 15 000 € le fait de ne pas exécuter les mesures prises par le représentant de l'État dans le département et prévues au deuxième alinéa du présent II.
- ⑦ « III. – Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret en Conseil d'État. »

### **Article 17**

#### **Renforcer l'obligation de démantèlement et de remise en état des sites sur lesquels une exploitation commerciale a cessé**

- ① Le dernier alinéa de l'article L. 752-1 du code de commerce est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :
- ② « À la fin de l'exploitation commerciale, le représentant de l'État dans le département de la commune d'implantation s'assure des dispositions prévues par le ou les propriétaires du site pour mettre en œuvre, dans les délais prescrits, les opérations de démantèlement et de remise en état des

terrains ou de transformation en vue d'une autre activité. En cas de carence ou d'insuffisance de ces dispositions, le représentant de l'État dans le département met en demeure le ou les propriétaires de les lui présenter dans un délai déterminé et en informe immédiatement l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire. Si à l'expiration de ce délai, le ou les propriétaires n'a pas obtempéré à l'injonction préfectorale, le représentant de l'État dans le département peut obliger à consigner entre les mains d'un comptable public une somme répondant du montant des travaux à réaliser, laquelle sera restituée au propriétaire au fur et à mesure de l'exécution des mesures prescrites. À l'expiration du délai de trois ans mentionné à l'alinéa précédent, après une mise en demeure restée sans effet du représentant de l'État dans le département, celui-ci peut faire procéder d'office, aux frais du ou des propriétaires, au démantèlement et à la remise en état du site.

- ③ « Il ne peut être délivré une nouvelle autorisation d'exploitation commerciale à un propriétaire n'ayant pas respecté les obligations prévues au présent article.
- ④ « Un décret en Conseil d'État détermine les modalités d'application du présent article. »

### **Article 18** **Renforcer la portée des décisions des CDAC**

- ① Le code de commerce est ainsi modifié :
- ② 1° Après le II de l'article L. 752-17, il est inséré un II *bis* ainsi rédigé :
- ③ « II *bis*. – Toute décision favorable d'autorisation commerciale émise par la Commission nationale d'aménagement commercial contre l'avis de la commission départementale d'aménagement commercial est adoptée à l'unanimité de ses membres. » ;
- ④ 2° Après le premier alinéa de l'article L. 752-19, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑤ « À sa demande, la commission départementale d'aménagement commercial dont la décision ou l'avis fait l'objet du recours désigne, en son sein, un membre qui expose la position de la commission préalablement à la décision de la Commission nationale d'aménagement commercial. »

### **Article 19**

#### **Prévoir un droit d'opposition du préfet à une autorisation d'exploitation commerciale pour assurer la cohérence avec l'intervention de la puissance publique**

- ① Le I de l'article L. 752-14 du code de commerce est ainsi modifié :
- ② 1° Le second alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :  
« Cependant, il donne un avis, qui est rendu public, sur chaque projet. » ;
- ③ 2° (*Supprimé*)

### **Article 20**

#### **Exonération d'autorisation d'exploitation commerciale en centre-ville pour certains types de commerces**

- ① L'article L. 752-2 du code de commerce est complété par des IV à VI ainsi rédigés :
- ② « IV. – Les magasins de producteurs mentionnés au I de l'article L. 611-8 du code rural et de la pêche maritime et d'une surface de vente inférieure à 1 100 mètres carrés ne sont pas soumis à une autorisation d'exploitation commerciale.
- ③ « V. – Les projets d'implantation commerciale en centre-ville sur les friches commerciales mentionnées à l'article 1530 du code général des impôts et dont la surface de vente est inférieure à 1 500 mètres carrés ne sont pas soumis à une autorisation d'exploitation commerciale.
- ④ « VI. – Les opérations immobilières combinant un projet d'implantation commerciale et des logements situées dans le périmètre d'une opération de sauvegarde économique et de redynamisation de centre-ville mentionnée à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° du portant pacte national de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs ne sont pas soumises à une autorisation d'exploitation commerciale dès lors que la surface de vente du commerce est inférieure au quart de la surface de plancher à destination d'habitation. »

## **Article 21**

### **Instituer des moratoires locaux d'implantation de nouvelles activités commerciales dans des zones en difficulté**

- ① Nonobstant tout document d'urbanisme existant, le représentant de l'État dans le département, saisi par une commune ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre signataire d'une convention relative à une opération de sauvegarde économique et de redynamisation mentionnée à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° du portant pacte national de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs refuse l'enregistrement de toute demande d'autorisation d'exploitation commerciale hors du périmètre de l'opération et suspend l'examen des demandes d'autorisation d'exploitation commerciale déjà enregistrées, pour une durée d'un an renouvelable, mais qui ne peut être supérieure à celle de l'opération de sauvegarde économique et de redynamisation.
- ② Le représentant de l'État dans le département, à son initiative ou à la demande d'un maire ou d'un président d'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre du département, peut étendre le refus d'enregistrement et la suspension de l'examen des demandes d'autorisation d'exploitation commerciale déjà enregistrées à d'autres communes du département, hors le périmètre des opérations de sauvegarde économique et de redynamisation, s'il estime que des projets d'implantation commerciale dans ces communes seraient de nature à mettre en péril une ou des opérations de sauvegarde économique et de redynamisation dans le département.

## CHAPITRE VI

### **Mieux intégrer l'aménagement commercial aux projets territoriaux**

## **Article 22**

### **Rendre le document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) obligatoire et prescriptif**

- ① I. – L'article L. 141-17 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° Le premier alinéa est ainsi rédigé :
- ③ « Le document d'orientation et d'objectifs comprend un document d'aménagement artisanal et commercial déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur

l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable. » ;

- ④ 2° La seconde phrase du troisième alinéa est ainsi rédigée : « Il prévoit les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés. »
- ⑤ II (*nouveau*). – Le présent article s'applique aux schémas de cohérence territoriale qui font l'objet, postérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi, d'une délibération prescrivant leur révision en application de l'article L. 143-29 du code de l'urbanisme.

### **Article 22 bis (*nouveau*)**

- ① I. – Le second alinéa de l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :
- ② « En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L. 141-16 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-17. »
- ③ II. – Le présent article s'applique aux plans locaux d'urbanisme élaborés par des établissements publics de coopération intercommunale qui font l'objet, postérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi, d'une délibération prescrivant leur révision en application de l'article L. 153-32 du code de l'urbanisme.



### **Article 23**

#### **Intégrer dans les objectifs des programmes locaux de l'habitat la prise en compte de la situation des centres-villes**

Le premier alinéa du II de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée : « Il prend en compte la situation des centres-villes et y favorise le développement de logements, d'équipements publics, d'entreprises artisanales et de commerces. »

### **Article 24**

#### **Mobiliser les établissements publics fonciers (EPF) locaux et de l'État pour les centres-villes**

- ① Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° Le quatrième alinéa de l'article L. 321-1 est complété par une phrase ainsi rédigée : « Les établissements publics fonciers participent aux stratégies et opérations visant à préserver ou revitaliser les centres-villes et centres-bourgs. » ;
- ③ 2° Le deuxième alinéa de l'article L. 324-1 est complété par une phrase ainsi rédigée : « Les établissements publics fonciers locaux participent aux stratégies et opérations visant à préserver ou revitaliser les centres-villes et centres-bourgs. »

### **Article 25**

#### **Inscrire l'aide à la démolition et aux acquisitions-améliorations en centres-villes et centres-bourgs dans les missions du fonds national des aides à la pierre (FNAP)**

- ① Le I de l'article L. 435-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Il finance au profit des bailleurs sociaux des actions de développement, de démolition et de réhabilitation dans les centres-villes et centres-bourgs, prioritairement dans les périmètres des opérations de sauvegarde économique et de redynamisation mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° du portant pacte national de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs. »

## CHAPITRE VII

### Rééquilibrer la fiscalité pour permettre le développement des centres-villes et centres-bourgs

#### Article 26

#### Institution d'une contribution pour la lutte contre l'artificialisation des terres

- ① Le I de la section VII du chapitre I<sup>er</sup> du titre I<sup>er</sup> de la deuxième partie du livre I<sup>er</sup> du code général des impôts est complété par un G ainsi rédigé :
- ② « G : Contribution annuelle pour la lutte contre l'artificialisation des terres
- ③ « *Art. 1519 K. – I. –* Une contribution annuelle pour la lutte contre l'artificialisation, l'imperméabilisation et la consommation des terres et des espaces agricoles et naturels est instituée sur les locaux commerciaux, les locaux de stockage destinés au commerce électronique et les surfaces de stationnement annexées à ces catégories de locaux.
- ④ « II. – Le produit de cette contribution est perçu par l'État au profit des communes et des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre signataires d'une convention relative à une opération de sauvegarde économique et de redynamisation.
- ⑤ « III. – Le taux de la contribution est égal à :
- ⑥ « 1° 12 € au mètre carré pour les locaux commerciaux ;
- ⑦ « 2° 18 € au mètre carré pour les locaux de stockage destinés à l'entreposage en vue de la livraison de biens à destination de toute personne physique ou morale non assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée et commandés par voie électronique ;
- ⑧ « 3° 6 € au mètre carré pour les surfaces de stationnement.
- ⑨ « III *bis (nouveau)*. – Les locaux commerciaux et les surfaces de stationnement s'entendent des locaux mentionnés respectivement aux 2° et 4° du III de l'article 231 *ter*.
- ⑩ « IV. – Les communes et les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre signataires d'une convention relative à

une opération de sauvegarde économique et de redynamisation peuvent, sur leur territoire, augmenter le taux de la contribution de 10 à 30 %.

- ⑪ « V. – Sont exonérés de la contribution :
- ⑫ « 1° Les locaux situés dans le périmètre d'une opération de sauvegarde économique et de redynamisation ;
- ⑬ « 2° Les locaux situés dans une zone franche urbaine-territoire entrepreneur, telle que définie au B du 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire ;
- ⑭ « 3° Les locaux commerciaux d'une superficie inférieure à 1 000 mètres carrés, les locaux de stockage destinés au commerce électronique d'une superficie inférieure à 1 000 mètres carrés et les surfaces de stationnement de moins de 500 mètres carrés ;
- ⑮ « 4° (*Supprimé*)
- ⑯ « 5° Les magasins de producteurs commercialisant leurs produits dans le cadre d'un circuit court organisé à l'attention des consommateurs mentionnés à l'article L. 611-8 du code rural et de la pêche maritime ;
- ⑰ « 6° Les locaux et les surfaces de stationnement appartenant aux fondations et aux associations, reconnues d'utilité publique, dans lesquels elles exercent leur activité, ainsi que les locaux spécialement aménagés pour l'archivage administratif et pour l'exercice d'activités de recherche ou à caractère sanitaire, social, éducatif ou culturel ;
- ⑱ « 7° Les locaux administratifs et les surfaces de stationnement des établissements publics d'enseignement du premier et du second degré et des établissements privés sous contrat avec l'État au titre des articles L. 442-5 et L. 442-12 du code de l'éducation ;
- ⑲ « 8° Les entreprises artisanales, ainsi que les entreprises commerciales dont le chiffre d'affaires annuel n'excède pas 10 millions d'euros pour les établissements commerciaux à dominante alimentaire, 1,5 million d'euros pour les établissements de commerce de détail d'équipement de la maison et 3 millions d'euros pour les établissements de commerce de détail d'équipement de la personne.
- ⑳ « VI. – La taxe est déclarée et payée avant le 15 juin de l'année au titre de laquelle elle est due.

- ②① « Elle est recouvrée, contrôlée selon les mêmes procédures et sous les mêmes sanctions, garanties et privilèges que la taxe sur la valeur ajoutée. Les réclamations sont présentées, instruites et jugées selon les règles applicables à cette même taxe.
- ②② « VII (*nouveau*) – En Île-de-France, le montant de la contribution dont sont redevables les assujettis est réduit du montant déjà payé pour la même année au titre de la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, locaux commerciaux, locaux de stockage et surfaces de stationnement, mentionnée à l'article 231 *ter*, pour les locaux commerciaux, pour les locaux de stockage, dès lors qu'ils sont destinés à l'entreposage en vue de la livraison de biens à destination de toute personne physique ou morale non assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée et commandés par voie électronique, et pour les surfaces de stationnement. Pour les surfaces de stationnement, le montant de la contribution est aussi réduit du montant déjà payé au titre de la taxe annuelle sur les surfaces de stationnement en Île-de-France mentionnée à l'article 1599 *quater C*. »

### **Article 27**

#### **Création d'une taxe sur les livraisons liées au commerce électronique au profit des territoires signataires d'une convention « OSER »**

- ① Le I de la section VII du chapitre I<sup>er</sup> du titre I<sup>er</sup> de la deuxième partie du livre I<sup>er</sup> du code général des impôts est complété par un H ainsi rédigé :
- ② « H : Taxe sur les livraisons liées au commerce électronique
- ③ « *Art. 1519 L.* – Il est institué au profit des collectivités territoriales et des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre signataires d'une convention relative à une opération de sauvegarde économique et de redynamisation mentionnée à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° du portant pacte national de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs une taxe sur la livraison de biens à destination de toute personne physique ou morale non assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée et commandés par voie électronique.
- ④ « La taxe est acquittée par le commerçant sur le site internet duquel le bien a été commandé. Elle est assise sur le prix du bien commandé et le nombre de kilomètres parcourus par le bien entre son dernier lieu de stockage et l'adresse de livraison finale à l'acheteur. Lorsque son dernier lieu de stockage est situé à l'étranger, la distance prise en compte est

constituée du nombre de kilomètres parcourus par le bien entre son point d'entrée en France et l'adresse de livraison.

- ⑤ « Le taux de la taxe est fixé à 1 % du prix du bien lorsque la distance parcourue entre son dernier lieu de stockage et l'adresse de livraison finale à l'acheteur est inférieure à 50 kilomètres, 1,5 % lorsque cette distance est comprise entre 50 kilomètres et 80 kilomètres, 2 % lorsque cette distance est supérieure à 80 kilomètres, avec un minimum forfaitaire de 1 € par livraison.
- ⑥ « Le nombre de kilomètres parcourus est déclaré par le redevable au plus tard le premier jour ouvré de janvier de l'année d'imposition. La taxe est perçue par l'État au plus tard le dernier jour ouvré de mars de l'année suivante.
- ⑦ « Sont exonérées de la taxe :
- ⑧ « – les livraisons réalisées par le moyen de transports non consommateurs d'énergie fossile ;
- ⑨ « – les livraisons des entreprises commerciales ou artisanales dont le chiffre d'affaires annuel n'excède pas 50 millions d'euros ;
- ⑩ « – les livraisons des entreprises dont l'activité principale est la vente de livres et qui disposent de points de vente physique ;
- ⑪ « – les livraisons des magasins de producteurs commercialisant leurs produits dans le cadre d'un circuit court organisé à l'attention des consommateurs mentionnés à l'article L. 611-8 du code rural et de la pêche maritime. »

## **Article 28**

### **Exonération et modulation de la taxe sur les surfaces commerciales dans les territoires signataires d'une convention « OSER »**

- ① L'article 3 de la loi n° 72-657 du 13 juillet 1972 instituant des mesures en faveur de certaines catégories de commerçants et artisans âgés est ainsi modifié :
- ② 1° La première phrase du premier alinéa est complétée par les mots : « et, s'agissant des points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisés pour l'accès en

automobile, sur les surfaces de stockage des marchandises à retirer et les surfaces ouvertes à la clientèle » ;

- ③ 2° Après le cinquième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- ④ « Dans les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre signataires d'une convention relative à une opération de sauvegarde économique et de redynamisation mentionnée à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° du portant pacte national de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou, à défaut, le conseil municipal de la commune affectataire de la taxe, peuvent décider que les établissements situés dans le périmètre de l'opération bénéficient, soit de la réduction de la taxe à hauteur du montant des travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien du local assujetti, soit de l'exonération de la taxe pour la durée de l'opération de sauvegarde économique et de redynamisation. L'exonération peut être conditionnée à la remise en état du local.
- ⑤ « Dans les mêmes conditions, le montant de la taxe des établissements situés en dehors du périmètre de l'opération de sauvegarde économique et de redynamisation et dont la surface de vente excède 2 000 mètres carrés peut faire l'objet d'une majoration de 30 %. »

### **Article 29**

#### **Renforcer les sociétés d'investissements immobiliers cotées face aux risques spéculatifs et les encourager à investir dans les centres-villes**

*(Supprimé)*

### **Article 30**

#### **Création de zones de revitalisation urbaine dans les périmètres des conventions « OSER »**

- ① Après le 2<sup>e</sup> *undecies* du II de la sous-section 1 de la section II du chapitre I<sup>er</sup> du titre I<sup>er</sup> de la première partie du livre I<sup>er</sup> du code général des impôts, il est inséré un 2<sup>e</sup> *duodecies* ainsi rédigé :
- ② « 2<sup>e</sup> *duodecies* : Entreprises commerciales, artisanales et professionnelles implantées dans les périmètres des opérations de sauvegarde économique et de redynamisation

- ③ « Art. 44 septdecies. – I. – Dans le périmètre d'une opération de sauvegarde économique et de redynamisation mentionnée à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° du portant pacte national de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs, et lorsqu'elles ne bénéficient pas déjà des dispositions de l'article 44 *quindecies* du présent code, les entreprises qui sont créées ou reprises, soumises de plein droit ou sur option à un régime réel d'imposition de leurs résultats et qui exercent une activité commerciale ou artisanale au sens de l'article 34 ou professionnelle au sens du 1 de l'article 92, sont exonérées d'impôt sur le revenu ou d'impôt sur les sociétés à raison des bénéfices réalisés, à l'exclusion des plus-values constatées lors de la réévaluation des éléments d'actif, jusqu'au terme du cinquante-neuvième mois suivant celui de leur création ou de leur reprise et déclarés selon les modalités prévues à l'article 53 A.
- ④ « Les bénéfices ne sont soumis à l'impôt sur le revenu ou à l'impôt sur les sociétés que pour le quart, la moitié ou les trois-quarts de leur montant selon qu'ils sont réalisés respectivement au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième période de douze mois suivant cette période d'exonération.
- ⑤ « L'exonération ne s'applique pas aux créations d'activités consécutives au transfert d'une activité précédemment exercée par un contribuable ayant bénéficié au titre d'une ou plusieurs des cinq années précédant celle du transfert, des dispositions des articles 44 *sexies* dans les zones d'aide à finalité régionale, 44 *octies* dans les zones franches urbaines-territoire entrepreneur, 44 *quindecies* dans les zones de revitalisation rurale, ou de la prime d'aménagement du territoire.
- ⑥ « II. – Pour bénéficier de l'exonération mentionnée au I du présent article, l'entreprise doit répondre aux conditions suivantes :
- ⑦ « 1° Le siège social de l'entreprise ainsi que l'ensemble de son activité et de ses moyens d'exploitation sont implantés dans le périmètre mentionné au même I. Lorsqu'une entreprise exerce une activité non sédentaire, la condition d'implantation est réputée satisfaite dès lors qu'elle réalise au plus 25 % de son chiffre d'affaires en dehors de ce périmètre. Au-delà de 25 %, les bénéfices réalisés sont soumis à l'impôt sur le revenu ou à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun en proportion du chiffre d'affaires réalisé en dehors des zones précédemment citées. Cette condition de chiffre d'affaires s'apprécie exercice par exercice ;
- ⑧ « 2° L'entreprise emploie moins de vingt salariés bénéficiant d'un contrat de travail à durée indéterminée ou d'une durée d'au moins six mois

à la date de clôture du premier exercice et au cours de chaque exercice de la période d'application du présent article ; si l'effectif varie en cours d'exercice, il est calculé compte tenu de la durée de présence des salariés en cause pendant l'exercice.

- ⑨ « III (*nouveau*). – Le bénéfice de l'exonération et de l'imposition partielle est subordonné au respect du règlement (UE) n° 1407/2013 de la Commission du 18 décembre 2013 relatif à l'application des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides *de minimis*. »

### **Article 31**

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

*Délibéré en séance publique, à Paris, le 14 juin 2018.*

*Le Président,*

*Signé : Gérard LARCHER*