

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

4

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Conseil Municipal de la Ville de Dijon

Séance du 27 septembre 2021



MAIRIE DE DIJON

Président : Monsieur REBSAMEN

Secrétaire : Madame BALSON

Membres présents :

Monsieur REBSAMEN - Madame KOENDERS - Monsieur DESEILLE - Madame MARTIN - Monsieur PRIBETICH - Madame ZIVKOVIC - Monsieur EL HASSOUNI - Madame TOMASELLI - Monsieur HOAREAU - Madame AKPINAR-ISTIQUAM - Monsieur LEHENOFF - Madame MARTIN-GENDRE - Monsieur BERTHIER - Madame BELHADEF - Monsieur LOVICH - Monsieur BORDAT - Madame BLAYA - Monsieur AVENA - Madame PFANDER-MENY - Monsieur MEKHANTAR - Madame CHARRET-GODARD - Madame CHOLLET - Monsieur HAMEAU - Monsieur DURAND - Monsieur MASSON - Monsieur MEZUI - Monsieur N'DIAYE - Madame TENENBAUM - Monsieur TESTORI - Madame VACHEROT - Monsieur COURGEY - Monsieur AMIRI - Madame BALSON - Madame DU TERTRE - Madame EL MESDADI - Monsieur HAEGY - Madame JUBAN - Madame JUILLARD-RANDRIAN - Monsieur LEMANCEAU - Madame MONTEIRO - Monsieur MOREL - Madame GERBET - Monsieur BICHOT - Madame RENAUD - Madame JACQUEMARD - Monsieur DAVID - Monsieur CHEVALIER - Monsieur BOURGUIGNAT - Madame VUILLEMIN - Monsieur SIBERT - Madame HERVIEU - Monsieur CHATEAU - Madame MODDE - Madame HUON-SAVINA - Monsieur ROBERT - Monsieur DE VREGILLE - Madame REVEL

Membres excusés :

Madame BATAILLE (pouvoir Madame MONTEIRO) - Monsieur MULLER (pouvoir Monsieur CHATEAU)

Membres absents :

OBJET

DE LA DELIBERATION

Taxe foncière sur les propriétés bâties - Modulation de l'exonération de deux ans en faveur des constructions nouvelles à usage d'habitation

Monsieur DESEILLE expose :

La réforme de la fiscalité locale mise en œuvre au 1er janvier 2021 a conduit à la disparition de la taxe d'habitation sur les résidences principales du panier de recettes fiscales de la Ville de Dijon, et au transfert concomitant de la part départementale de la taxe foncière sur les propriétés bâties (auparavant perçue par le Département de la Côte d'Or).

La Ville de Dijon perçoit donc, depuis le début de l'année, un produit de taxe foncière sur les propriétés bâties résultant de la fusion des anciennes parts communale et départementale.

En matière d'exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties pour les constructions nouvelles¹, l'article 1383 du code général des impôts prévoyait, jusqu'au 1^{er} janvier 2021 non inclus, des dispositions particulières pour chaque catégorie de collectivité :

- pour les départements, l'exonération s'appliquait pendant 2 ans à l'ensemble des constructions neuves, qu'elles soient à usage d'habitation ou professionnelles, sans possibilité de modulation par la collectivité ;
- pour les communes (telles que Dijon), cette exonération de 2 ans s'appliquait uniquement pour les locaux d'habitation, et pouvait être intégralement supprimée par délibération du conseil municipal. De nombreuses grandes villes françaises (Toulouse, Bordeaux, Nantes, Besançon, Troyes, Reims, Nice, Avignon, Annecy, Rennes, Caen, etc.) avaient d'ailleurs fait le choix de supprimer cette exonération², ce qui n'était pas le cas de Dijon.

À compter du 1^{er} janvier 2021, suite au transfert aux communes de la part départementale de la taxe foncière sur les propriétés bâties, ce système d'exonérations est devenu inopérant, et a donc dû être revu par le législateur.

Ainsi, la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020 a introduit un nouveau dispositif d'exonération des constructions nouvelles pour la part communale de la taxe (intégrant désormais l'ancienne part départementale), qui se décline comme suit.

- La durée de l'exonération est maintenue à 2 ans.
- Sur cette durée, une exonération de 40% de la base imposable est accordée de droit aux locaux professionnels, sans possibilité de modulation par la commune.
- Sur cette même durée, une exonération de 100% est accordée aux locaux à usage d'habitation.

Toutefois, par une délibération prise avant le 1^{er} octobre N pour effet à compter du 1^{er} janvier N+1, et dans les conditions prévues à l'article 1639 A bis du code général des impôts (CGI), les communes peuvent, pour la part qui leur revient, moduler l'exonération à hauteur de 40%, 50%, 60%, 70%, 80% ou 90% de la base imposable.

- Enfin, le traitement différencié des locaux à usage d'habitation financés au moyen de prêts aidés par l'Etat (*prévus aux articles L.301-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation*) ou de prêts conventionnés (*prévus à l'article R. 331-63 du même code*) reste possible. En d'autres termes, la collectivité peut faire le choix de maintenir l'exonération à 100% pour lesdits locaux, tout en la modulant pour les autres locaux d'habitation.

Tenant compte de ce nouveau cadre juridique, il est proposé au conseil municipal de **fixer à 40% de la base imposable l'exonération de deux ans de la taxe foncière sur les propriétés bâties en faveur des constructions nouvelles, additions de construction, reconstructions, et conversions de bâtiments ruraux en logements, en ce qui concerne les immeubles à usage d'habitation non financés au moyen de prêts aidés de l'Etat prévus aux articles L. 301-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, ou de prêts conventionnés visés à l'article R. 331-63 du même code.** .

Pendant les deux premières années, le propriétaire d'un local d'habitation ne serait donc assujéti à la taxe foncière sur les propriétés bâties qu'à hauteur de 60% de la base imposable de son bien (pour la seule part communale de la taxe).

Les objectifs de cette mesure sont les suivants :

- garantir l'équité fiscale entre les locaux à usage d'habitation et les autres locaux (essentiellement professionnels), ces derniers bénéficiant d'une exonération limitée à 40% de la base imposable ;
- répondre aux enjeux de développement des services publics sur le territoire de la commune en accompagnement de son développement et de la progression de sa population.

En d'autres termes, les constructions nouvelles s'inscrivent pour partie dans le cadre d'une augmentation régulière du nombre d'habitants, cette évolution démographique générant un besoin croissant en termes de services et d'équipements publics, et pesant donc à hausse sur les dépenses

1 Incluant les reconstructions et additions de construction ainsi, entre autres, que les conversions de bâtiments ruraux en maisons ou en usines.

2 Soit pour l'ensemble des locaux d'habitation, soit pour l'ensemble des locaux d'habitation avec maintien de l'exonération pour les logements bénéficiant de prêts aidés ou conventionnés.

réelles d'investissement (construction de nouveaux équipements) et de fonctionnement (charges de fonctionnement générées par les nouveaux équipements).

La modulation de l'exonération permet donc de maintenir un lien entre les charges supplémentaires immédiates induites par les constructions nouvelles et les recettes fiscales générées par ces dernières (et ce dans un contexte où, dans le même temps, la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales a entraîné une distension du lien fiscal entre le contribuable et la collectivité dans laquelle il réside).

De plus, à l'échelle nationale, l'exonération à 100% sur deux ans pour les locaux d'habitation n'a jamais montré la preuve de son efficacité en termes d'attractivité pour les territoires dans lesquelles elle était appliquée. A l'inverse, certaines communes ayant fait le choix, dans le passé, de supprimer totalement cette exonération ont, malgré tout, vu leur population fortement augmenter, à l'image de Montpellier (exonération supprimée depuis 2016), de Nantes et Toulouse (suppression de l'exonération de 2 ans déjà effective dans les années 2000), ou bien encore de Bordeaux (exonération supprimée depuis 2018).

Enfin, pour ne pas pénaliser l'accession à la propriété des personnes les plus modestes, les locaux acquis avec un prêt aidé ou conventionné conserveraient - comme c'est le cas actuellement - une exonération complète pendant les 2 années qui suivent leur achèvement.

Vu la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020, et notamment son article 16 ;

Vu le Code général des impôts, et notamment ses articles 1383 et 1639A bis ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.301-1 et suivants, et R.331-63 ;

Considérant la possibilité donnée au conseil municipal de moduler l'exonération de deux ans de taxe foncière sur les propriétés bâties en faveur des constructions nouvelles, additions de construction, reconstructions, et conversions de bâtiments ruraux en logement ;

Je vous demanderai, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

1 - fixer à 40% de la base imposable l'exonération de deux ans de la taxe foncière sur les propriétés bâties en faveur des constructions nouvelles, additions de construction, reconstructions, et conversions de bâtiments ruraux en logements, pour ce qui concerne les immeubles à usage d'habitation qui ne sont pas financés au moyen de prêts aidés de l'Etat prévus aux articles L. 301-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, ou de prêts visés à l'article R. 331-63 du même code ;

2 - préciser que cette mesure concerne uniquement la part communale de la taxe ;

3 - préciser que cette mesure s'appliquera à compter du 1er janvier 2022 ;

4 - autoriser Monsieur le Maire à prendre toute décision et à signer tout acte nécessaire à l'application de la délibération.

Rapport adopté à la majorité :

Pour : 49

Contre : 2

Abstentions : 8