

Rapport n°19

Accunsentu per a messa in anda di una tassa nantu à e sòdole cummerciale

Approbation de la mise en place d'une taxe
sur les friches commerciales

Depuis 2018, la ville de Bastia est investie à travers le programme Action cœur de Ville dans une dynamique de renforcement et de relance de l'attractivité économique et commerciale de son centre-ville. Un travail d'identification et de lutte contre les locaux vacants a ainsi été acté, et la ville a mis en place des actions portant sur la création d'outils de pilotage stratégiques, de veille et d'acquisition de données.

Aujourd'hui, la ville dispose d'un observatoire du commerce et d'une base de données fiable et à jour permettant de connaître la ventilation de l'ensemble des activités présentes en centre-ville et l'intégralité des locaux vacants en pieds d'immeuble sur le périmètre cœur de ville.

Le taux de vacance commerciale du périmètre cœur de ville bastiais a été estimé à environ 12% sur le 1^{er} semestre 2024, contre une moyenne nationale estimée à 14%.

Consciente de la problématique globale de son centre-ville et de l'importance de ne pas laisser la vacance commerciale perdurer, la ville a, en 2023, mené un premier travail de sensibilisation engagée (courriers, rencontres, ...) auprès des propriétaires de murs commerciaux. Certains propriétaires ont manifesté leur intérêt et la ville a pu mener avec eux un premier travail d'accompagnement et de recommercialisation de leur bien ; cette action s'est révélée cependant insuffisante car tous les propriétaires n'ont pas donné suite.

La vacance commerciale, étant une priorité du plan d'actions de redynamisation commerciale, il est donc désormais envisagé d'engager une action volontariste et ciblée sur les locaux commerciaux inoccupés, parfois laissés à l'abandon, qui nuisent à l'attractivité et à l'image du cœur de ville.

Pour cela, il est proposé de mettre en place de nouvelles mesures, dont plus particulièrement la taxe sur les friches commerciales.

La présence de cellules commerciales inoccupées depuis plusieurs années dans les centres-villes, qui est un phénomène prégnant, a incité le législateur à renforcer dans la loi de finances les modalités de la taxe sur les friches commerciales afin de dissuader les propriétaires de surfaces commerciales de les laisser en friche sans les remettre sur le marché.

La taxe sur les friches commerciales, prévue à l'article 1530 du Code Général des impôts, est une taxe qui concerne les propriétaires de biens soumis à la taxe foncière sur les propriétés bâties (immeubles de bureaux ou utilisés pour une activité commerciale, parkings des centres commerciaux, lieux de dépôts ou de stockage) qui ne sont plus affectés à une activité soumise à cotisation foncière des entreprises depuis au moins 2 ans au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, sauf si l'absence d'exploitation des biens est indépendante de la volonté du contribuable (contentieux ou redressement judiciaire par exemple).

Les taux de base de cette taxe qui sont de 10 % la première année, 15 % la deuxième puis 20 % à compter de la troisième année, peuvent être majorés par la Collectivité dans la limite du double et ce, dès la première année : soit 20% en année 1, 30% en année 2 et 40% en année 3.

Le contrôle, le recouvrement, le contentieux, les garanties et les sanctions de la taxe sont régis par l'administration fiscale comme en matière de taxe foncière sur les propriétés bâties.

La Taxe sur les Friches Commerciales, pourra être perçue à compter de l'année 2025 si l'ordre et la liste des cellules sont transmis à l'administration fiscale avant le 1^{er} octobre 2024.

A partir des données de l'observatoire, de la stratégie politique et au regard des secteurs à enjeux commerciaux, une liste d'une cinquantaine de locaux vacants, jointe en annexe a été établie, et il est proposé d'appliquer une taxe de 20% sur ces locaux dès la première année.

Ce choix s'explique d'une part par le fait qu'un travail de sensibilisation a déjà été réalisé et qu'un taux de 20% dès la première année aura un impact plus fort, étant entendu que le dialogue avec les propriétaires concernés est toujours en cours et que la ville reste mobilisée pour les accompagner.

Cette première liste établie à partir des données fiscales des services de la Ville fera l'objet d'une vérification et de compléments par la DDFIP.

Une première simulation, sur la base des locaux de la liste jointe en annexe a été réalisée : la taxe totale perçue serait ainsi de l'ordre de 18 K€ en année 1, 27 K€ en année 2 et 36 K€ en année 3.

En conséquence, il est proposé :

- D'approuver le principe de mise en place d'une taxe sur les friches commerciales sur les secteurs à enjeu stratégiques du cœur de ville.
- D'approuver la liste des locaux jointe en annexe qui seraient assujettis à cette taxe.
- De communiquer la liste des locaux et propriétaires concernés à la DDFIP au plus tard le 1^{er} octobre 2024 en vue de la mise en application de la taxe dès 2025.
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer tous les documents relatifs à cette affaire.

ANNEXES

Voie	N°	Ancienne enseigne	Activité	Propriétaire	Durée vacanc	m²	Invariant	Base TF Communal	TFC 20
Campinchi	5	Mutuelle de l'enfant	Mutuelle		2 ans	97	330010505	1203	241
Campinchi	5	Coiffeur	Coiffeur				330010503	2072	414
Campinchi	33 bis	André coiffeur	Coiffeur	De Morro	6 ans	80	330123644	1456	291
Gabriel Peri	1		Aucune	Marzocchi			330125962	2024	405
Gabriel Peri	2	Bastia Moto	Aucune				330005538	2188	438
Gabriel Peri	3	Phénix Immobilier	Aucune	Jeanne Emmanuelli			330006371	1169	234
Auguste Gaudin	1	Sex Shop	Sex Shop	Mme Bour succession SCI Chabada	10 ans	60	330162439	1188	238
Auguste Gaudin	1			Tarzia François/Olivesi française			330011120	845	169
Auguste Gaudin	1	Aucune	Aucune	Spagnoli		46	330011119	850	170
Auguste Gaudin	1bis	Association Mediator	Aucune	Spagnoli		25	330011103	596	119
Auguste Gaudin	1bis	Aucune	Aucune	Berganti Marie		20	330011121	326	65
Auguste Gaudin	1bis	ASS Montagne Corse	Service Marchand	Luciani Jean Luc			330011136	1055	211
Auguste Gaudin	6	Zia Na	Logement meublé tourisme	Omar Ghammouri			330011390	1064	213
Auguste Gaudin	9			Martini Antoine François		45	330011187	1027	205
Auguste Gaudin	11	Aucune	Aucune		7 ans	66	330011206	1008	202
Auguste Gaudin	11	Coffee burger	CHR				330011205	144	29
Auguste Gaudin	11	Friperie militaire	PAPmilitaire				330011237	562	112
Auguste Gaudin	15	FRAEM	Frigoriste	Sebastiani François	5 à 10 ans	190	330011253	2128	426
Graziani	51	Epicerie BIO	Alimentaire	SCI Immo VZ	2	34	330000926	879	176
Graziani	51			SCI Immo VZ		17	330000927	418	84
Graziani	51			SCI Immo VZ		25	330119339	554	111
Graziani	53	Boulangerie Idéale	Boulangerie	Vanina Galigani héritière Cuciniello	10 ans	40	330000942	843	169
Graziani	55	Tabac	Tabac	ADEVA	5 ans	40	330000960	1257	251
Graziani	61	Corsica Flash		De Araujo Nathalie			330133328	1354	271
Graziani	59			Lanfranchi Jean Yves	5 ans	30	33000583	439	88
Maréchal Sébastiani	2	Leoncini	Pâtisserie	LEONCINI Denis	2 ans	45	330001959	1901	380
Napoléon	11	Boulangerie Servetto	Boulangerie	Jean Gour	15 ans	160	330009315	538	108
Paoli	1	Tabac du lycée		Laurelli		50	330006100	1219	244
Paoli	4	La Grillade	Petite restauration		1 an	120		2516	503
Paoli	18	Homme Club	PAP Homme	Luciani	4	55	330009427	1562	312
Paoli (1 rue St Roch)	22	Pharma Jorio	Pharmacie	Velutini /	5 ans	70 / 45	330009388	1559	312
Paoli	22	Galerie Gour		Jean Gour	10 ans	1600		30650	6130
Paoli	25	Viale & Fils	Bijouterie	Viale	5 à 10 ans	50	330007608	1012	202
Paoli	36	Arts & Fils	Mercerie		5 ans	47		1106	221
Paoli	37	L'Alsacienne	Restauration	sci 5L ?	1 à 2 ans	70	330194145	1862	372
Paoli	41	Marzocchi	Marbrerie	Bosdure	11 ans	70	330116880	1637	327
Paoli	45	Kalliste	Souvenirs	Bosdure Marie Lucie	3 ans	80	330116880	1637	327
Gabriel Peri	1				4 ans	72		2199	440
Peri	3	Phenix immo	Agence immo		3 ans	50	330006371	1169	234
Emile Sari	3				2 ans	45		1219	244
Emile Sari	29	Cyrnarom	Parfumeur					1805	361
Emile Sari	16	Amapa	Bureaux					2825	565
Emile Sari	18 bis	ibliotheque quartiers nords				81		1825	365
Sari	5	Cordonnerie mécanique	Cordonnerie		10 ans		330001060	955	191
Ancienne Poste	Galerie Paoli	Destock Linea Gio	PAP		5 ans				0
Ancienne Poste		O Resto	CHR	Meme proprio boulangerie ideal	2 à 3 ans				0
Chanoine Colombani	6	Xxème siècle	Restaurant			67	0330001851	1515	303
Chanoine Colombani	8	James	A verifier	Giambelli		80	0330002560	1074	215
Rue Lucioni	1	Avis							0
Rue Lucioni	1	Adil							0
Luce de Casbianca	8	Cinebank	Location films					793	159
Luce de Casbianca	8	Telesecours	Réparation					1363	273
marché/commandan	2	Epicerie Luciani	Alimentaire	Xavier Luciani				1311	262
Rue Saint Jean		Galeries Saint Jean							0
Rue Saint Jean		Ancienne Poissonnerie							0
Rue Saint Jean	6	Aucune	Aucune					733	147
TOTALUX									18527