

58 - Adoption de la taxe d'habitation sur les logements vacants

M. l'Adjoint LOYAT, Rapporteur : A l'échelle nationale, la zone d'emploi de Besançon figure parmi des zones au marché immobilier relativement tendu comme celles de Dijon, Mulhouse, Strasbourg, Nancy ou Metz, même si elle fait partie des territoires qui ont plutôt bien répondu aux besoins des ménages en maintenant un rythme de construction conséquent.

Les marchés de l'ancien, de l'acquisition et du locatif apparaissent globalement équilibrés et ne montrent pas de signes de dysfonctionnement, à l'exception de l'offre locative privée, dont le taux de vacance doit être observé avec attention afin de ne pas aboutir à une situation de déséquilibre.

Le marché locatif bisontin est marqué par une vacance différente entre le secteur locatif public et le secteur locatif privé, dont le taux de vacance reste relativement élevé (autour de 10 % selon l'observatoire départemental de l'habitat du Doubs).

Certains segments du parc locatif privé sont en particulier concernés : les petits logements anciens, notamment en centre-ville, qui ne répondent plus aux attentes des locataires, et les logements de type 3 ou type 4 construits dans les années 60-70, dont le niveau de confort ne correspond plus selon l'ADIL aux exigences de confort de la demande.

Au contraire, les logements neufs, sauf exceptions, sont peu concernés par la vacance car ils offrent un niveau de prestations conforme aux attentes actuelles des occupants (en termes de qualité, de taille notamment).

De même, pour le parc locatif social, le taux de vacance est relativement faible, à 6,1 %, dont 2 % correspondent à la vacance organisée (ventes ou démolitions) et témoigne de la demande en logement que connaît la Ville.

La loi portant engagement national pour le logement du 13 juillet 2006 (dite Loi ENL) a ouvert la possibilité d'instaurer une taxe d'habitation sur les logements vacants codifiée à l'article 1407 bis du code général des impôts pour les communes qui souhaitent renforcer leur dispositif de lutte contre la vacance de logement.

Depuis la Loi de Finances 2013, cette taxe s'applique aux logements laissés vacants depuis au moins deux années consécutives au 1^{er} janvier, contre cinq années auparavant. Cette mesure a pour objectif d'encourager la mise sur le marché locatif des logements disponibles, d'encourager la rénovation légère de certains logements et, dans les zones les plus sensibles, de permettre de lutter contre la spéculation immobilière.

Elle pourrait ainsi concerner les logements dont les propriétaires ont renoncé à la gestion pour diverses raisons, des logements en indivision ou objets de successions pour lesquels la décision de location ou de revente est bloquée.

L'objectif poursuivi est donc avant tout de garantir l'équilibre du marché locatif de logements.

Les logements concernés par la taxe :

Le dispositif concerne les logements, c'est-à-dire les appartements et maisons à usage d'habitation qui sont vacants depuis au moins deux années consécutives au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, sans changement de propriétaire ou de détenteur pendant cette période. Les logements doivent être habitables, c'est-à-dire clos, couverts et pourvus des éléments de confort minimum.

On estime à environ 2 400 le nombre de logements vacants depuis plus de deux ans sur le territoire bisontin.

Les logements ne sont pas concernés par la taxe si :

- ils ont été occupés pendant 90 jours consécutifs au cours des deux dernières années ;
- ils sont déjà taxés à la taxe d'habitation (cas des logements meublés et résidences secondaires) ;
- les logements ont vocation, dans un délai proche, à disparaître ou à faire l'objet de travaux dans le cadre d'opérations d'urbanisme, de réhabilitation ou de démolition ;
- les logements ont été mis en location ou en vente au prix du marché et n'ont pas trouvé preneur ou acquéreur.

En outre, les logements qui ne pourraient être rendus habitables qu'au prix de travaux importants et dont la charge incomberait nécessairement à leur détenteur sont exonérés. A titre de règle pratique, dès que le montant des travaux nécessaire pour rendre le logement habitable excède 25 % de la valeur vénale de celui-ci, le logement est exonéré.

Les exonérations présentées ci-dessus représentent les cas de vacances indépendantes de la volonté du propriétaire, l'imposition ayant pour but d'inciter à la remise des logements sur le marché.

Proposition

Il est proposé au Conseil Municipal d'adopter la taxe d'habitation sur les logements vacants pour le territoire de Besançon à partir de l'exercice 2014.

**Annexe relative aux aspects techniques de la taxe d'habitation
sur les logements vacants****1. Conditions d'application**

La taxe peut être instaurée par les communes ou EPCI ayant adopté un Plan Local de l'Habitat dès lors que la taxe sur les logements vacants, perçue au profit de l'Agence Nationale de l'habitat (ANAH) prévue à l'article 232 du Code Général des Impôts, ne s'applique pas déjà sur leur territoire.

La délibération du Conseil Municipal instaurant la taxe doit être votée avant le 1^{er} octobre d'une année pour s'appliquer au 1^{er} janvier de l'année suivante, conformément à l'article 1639 A bis du code général des impôts. La taxe s'applique tant que la délibération l'instaurant n'est pas rapportée, ou tant que la Ville ne fait pas partie de la liste des collectivités où s'applique la Taxe sur les Logements Vacants, fixée par Décret.

2. Redevable

La taxe est établie au nom du propriétaire, de l'usufruitier, du preneur du bail à construction ou à réhabilitation ou de l'emphytéote qui dispose du local depuis le début de la période de vacance. Elle est due par toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé pour les logements remplissant les conditions de vacances exposées dans la délibération.

3. Calcul de la taxe

La base d'imposition est constituée de la valeur locative cadastrale de l'habitation vacante. Contrairement à la base de taxe d'habitation, elle ne peut faire l'objet d'aucun abattement, dégrèvement ou plafonnement.

La cotisation est égale au produit de la base brute d'imposition des logements vacants par le taux d'imposition communal (22,28 % en 2013), majoré des frais de gestion de la fiscalité directe locale et éventuellement du prélèvement sur base d'imposition élevée.

4. Mise en œuvre

La Direction Régionale des Finances Publiques est chargée de l'assiette de la taxe, de son contrôle, du recouvrement et du contentieux.

En cas d'imposition erronée liée à l'appréciation de la vacance, les dégrèvements sont à la charge de la commune et viennent en diminution du produit de l'année suivante, hors frais de gestion.

Toutefois, lorsqu'un dégrèvement résulte d'une mauvaise appréciation du caractère habitable du logement, le montant total du dégrèvement est à la charge de l'Etat.

«M. Michel OMOURI : Taxer le logement vide ce n'est pas nouveau. Benoist APPARU, lorsqu'il était Ministre du Logement, avait -en 2011 de mémoire- mis en oeuvre un dispositif d'augmentation, une taxe, dans 8 agglomérations. C'est bien dommage que le gouvernement en place n'ait pas fait une étude par rapport à cela, pour voir quel est l'impact des politiques liées au logement, en rapport avec les difficultés liées aux constructions. Toujours cette volonté de taxer et de surtaxer, quand on sait que Benoist APPARU avait mis en place une taxe incitative à 12 % et je vois qu'aujourd'hui le pouvoir en place la monte à 22 %. On connaît aussi les difficultés du parc social locatif car nous savons qu'aujourd'hui GBH a environ de mémoire 290 logements vacants, avec une moyenne d'environ 1,5 M€ de perte par an. Je l'ai toujours annoncé et toujours dit qu'on devrait réfléchir à retransformer ces appartements, vous m'avez toujours répondu que ça coûte très cher. Entre 1,5 M€ de perte chaque année, essayer de rénover quelque chose est là peut-être la difficulté. Je sais qu'il y a 2 400 logements vacants à Besançon mais je pense que ces appartements vacants devraient servir à quelque chose, quand on sait aujourd'hui que Besançon est la ville où il y a le plus grand nombre de personnes isolées, de familles monoparentales et je suis prêt, Monsieur le Maire, à vous envoyer ce rapport. Quand on sait la difficulté des familles qui ont cruellement besoin de type 2, type 3 et qu'on est capable de leur fournir seulement les type 4, type 5 dont personne ne veut, je pense qu'il va falloir peut-être travailler, peut-être la future majorité qui, à mon avis ne sera pas vous. Nous allons réfléchir à retransformer ces appartements.

M. LE MAIRE : Vous savez très bien que les vacances de logements HLM ne seront pas taxées -vous n'avez pas dû tout lire ou tout comprendre-. Michel LOYAT va répondre globalement et je conclurai parce que je crois qu'il faut bien expliquer le système. Juste une chose Monsieur OMOURI, vous dites que c'est une nouvelle loi, un nouveau matraquage fiscal. Je voudrais vous rappeler simplement que cette adoption de taxe d'habitation c'est la loi dite BORLOO de 2006 qui l'a créée. Je referme la parenthèse. C'est une information que je donne.

M. Michel OMOURI : Et vous avez raison.

M. LE MAIRE : Je sais que j'ai raison. Alors arrêtez mais je vous répondrai globalement tout à l'heure.

M. Jean ROSSELOT : Oui, vous avez raison, c'est une loi BORLOO, j'ai toujours souligné ici le travail qu'avait accompli ce Ministre. C'est grâce à lui qu'on a eu l'ANRU, les PRU, des réussites qui ont redoré le blason des politiques de la ville qui retombaient aux années 1980, qui avaient des hauts et des bas.

M. LE MAIRE : Il y a eu BARTOLONE quand même avant.

M. Jean ROSSELOT : Oui mais il n'a pas laissé un souvenir...

M. LE MAIRE : Claude BARTOLONE a lancé en 1997 les politiques de la ville. Soyez objectif, le n'oubliez pas !

M. Jean ROSSELOT : Il a été Ministre de la Ville mais le véritable sursaut s'est produit dans les années 2000 avec les moyens qui ont été mis en oeuvre. Notamment si vous avez pu lancer le tram, c'est grâce au Grenelle de l'Environnement puisque c'est un des volets importants...

M. LE MAIRE : Monsieur ROSSELOT, je l'ai lancé grâce au Grenelle de l'Environnement parce que figurez-vous qu'en 2004 vos amis avaient coupé les financements qui existaient auparavant jusqu'en 2004, voilà, pour que l'information soit complète... c'est la vérité.

M. Jean ROSSELOT : Ce n'était pas ça le plan FILLON en 2004. Bref, vous avez déjà établi des statistiques, vous dites qu'on estime à 2 400 le nombre de logements vacants, le privé souffre plus que le public et vous dites que ceux qui ne sont pas concernés sont ceux qui sont occupés, ceux qui sont déjà taxés à l'habitation, etc. Alors je voudrais vous poser la question de savoir, quand on enlève les 2 ou 3 catégories de logements dont vous dites qu'ils seraient exonérés de cette taxe d'habitation, combien en resterait-il à taxer sur la ville ?

M. LE MAIRE : Excellente question : Entre 800 et 1 000.

M. Jean ROSSELOT : Entre 800 et 1 000, donc ça divise déjà par 2 largement.

M. LE MAIRE : Vous voulez que je vous fasse un aveu Monsieur ROSSELOT ? Ce que je voudrais c'est que ces taxes-là ne rapportent rien, parce que je voudrais qu'on dise qu'il n'y a plus de logements vacants à Besançon. En fait c'est ça l'objectif, c'est de faire qu'il n'y ait plus de logements vacants.

M. Jean ROSSELOT : Evidemment...

Mme Annie MENETRIER : Monsieur le Maire, effectivement comme vous le disiez, je pense que l'opposition a du mal à recontextualiser les ANRU, ce n'était pas tout à fait en 2002, c'était un peu avant, il y avait effectivement le Ministre BARTOLONE à la politique de la ville, mais aussi un Ministre communiste qui s'appelle GAYSSOT au logement.

M. LE MAIRE : Tout le monde sait que Jean-Claude GAYSSOT était ministre communiste du logement, ce n'est pas un Bisontin Jean-Claude GAYSSOT...

Mme Annie MENETRIER : Avec sa secrétaire d'Etat, Mme LIENEMANN.

M. LE MAIRE : Quand Besançon a été classée dans les quartiers en 1997, à l'époque où j'étais parlementaire, je suis allé moi-même avec Paulette GUINCHARD-KUNSTLER voir Claude BARTOLONE pour qu'effectivement on prenne Besançon en compte, absolument !

Mme Annie MENETRIER : C'était simplement pour rappeler que les ANRU ne dataient pas de 2002, sous la droite. Simplement pour vous dire qu'on se félicite effectivement que le Conseil Municipal de ce soir adopte la mise en place de cette taxe d'habitation sur les logements vacants depuis plus de 2 ans pour éviter les effets d'aubaine de la défiscalisation sur les logements. Ça s'appelle aussi une niche fiscale, c'est de l'argent public et on sait que cette mesure va permettre de remettre sur le marché un nombre conséquent de logements vacants et permettre aussi de répondre aux besoins des populations, et nous nous employons à ce que les logements aillent des plus démunis jusqu'aux personnes qui peuvent être propriétaires.

M. Jean-Marie GIRERD : Je voudrais simplement souligner que nous sommes dans un contexte très particulier. Les Français sont excédés par les hausses d'impôts. Au niveau du gouvernement, certains par exemple demandent une pause fiscale et d'autres disent qu'il y a une saturation des impôts, je ne sais plus exactement les termes employés, et enfin je dirais que le contexte a complètement changé par rapport à 2005 ou 2006. Nous sommes dans une problématique différente et je dirais qu'il est important de revoir tous ces éléments-là. Autant une petite hausse d'impôt peut générer des revenus supplémentaires, autant ce genre de taxe peut avoir un impact négatif sur le secteur immobilier.

M. LE MAIRE : Honnêtement Monsieur GIRERD, je pense que c'est un mauvais combat que vous faites là. Cette loi est une loi BORLOO et -je pense que Jean ROSSELOT a presque l'air de le dire- je crois que c'est une bonne loi. La droite a fait aussi des lois qui ne sont pas toutes mauvaises et cette loi-là n'est pas une loi qui était mauvaise. Et je vous le répète, notre objectif est qu'elle ne rapporte rien.

M. Michel LOYAT : Monsieur GIRERD vous avez dit que le contexte avait changé. Bien sûr il a changé sur un certain nombre de points, mais il y a un point où le contexte n'a pas changé, c'est le problème du logement qui demeure très important. Les différents gouvernements successifs ont fait des propositions pour qu'il y ait davantage de logements plus adaptés. Cette mesure que l'on doit approuver avant le 1^{er} octobre, c'est la raison pour laquelle elle est proposée ce soir, est une des mesures qui s'ajoute à d'autres éléments que l'on a d'ailleurs largement utilisés à Besançon tant avec le plan local d'urbanisme qu'avec les PRU et d'autres mesures encore. Alors on pourrait se poser la question de savoir pourquoi nous ne l'avons pas adoptée après 2006 parce qu'il y a un grand nombre de villes qui l'ont fait en 2007, 2008, 2009, par exemple Amiens, Avignon c'était en 2007. A l'époque, ce qui nous paraissait un peu délicat c'est que finalement c'était un peu restrictif, un peu trop restrictif en tout cas vu la situation du marché sur Besançon puisqu'étaient taxés les logements vacants depuis 5 ans. Et la loi de finances 2013 a modifié en passant à 2 ans et là cette mesure devient adaptée pour Besançon. C'est la raison pour laquelle on le propose, sinon effectivement la philosophie reste la même, c'est bien celle qui avait été proposée par le Ministre BORLOO, c'est de permettre, d'inciter des propriétaires à remettre sur le marché des logements qui ont vocation à l'être mais qui ne le sont plus puisque depuis 2 ans ils sont vacants.

Ce sont des logements qui, vous l'avez compris, sont habitables, pour lesquels les travaux ne doivent pas excéder 25 % sinon ils sont exonérés. Mais en revanche c'est une incitation à faire quelques travaux parfois pour que les logements trouvent preneur. C'est aussi une incitation dans certains cas à baisser les loyers proposés ou encore, quand il y a des indivisions, à hâter un peu les choses. Alors quel sera le résultat ? Il est vraiment très difficile à dire, en tout cas effectivement comme le Maire l'a indiqué on peut penser que ce seront moins de 1 000 logements qui seront concernés, compte tenu de l'ensemble des exonérations. Combien de logements ensuite remis sur le marché ? Là c'est encore plus difficile à dire, mais à la limite peu importe le chiffre, même s'il s'agit de 50 logements la première année, ce seront toujours 50 logements remis sur le marché. Si l'année suivante il y a des travaux, je pense par exemple à des studios dans le centre-ville qui sont actuellement vacants parce qu'ils sont dans un état qui ne correspond plus suffisamment aux attentes, ou d'autres logements qui peuvent être mis sur le marché et trouver preneur, ce sera là encore une bonne chose.

Les logements sociaux ne sont pas concernés, pourquoi ? Tout simplement parce que lorsque les logements sont vacants mais qu'ils sont destinés à la déconstruction, là ils ne sont pas dans le dispositif de la loi et d'autre part les bailleurs cherchent à mettre en location. Il arrive effectivement que des logements soient vacants depuis plus de deux ans mais ils sont bien mis à la location donc ils ne sont pas retirés du marché. Vous avez dit, Monsieur OMOURI, qu'il y avait des restructurations à faire, bien sûr qu'il y a des restructurations à faire. D'ailleurs à Clairs-Soleils il y a des immeubles pour lesquels il y a eu des restructurations, des T4 ont été transformés en T2 et en T5, donc diversification qui permet effectivement de diminuer la vacance mais ça c'est un autre registre. Et enfin mais là c'est plus pour la boutade, en écoutant M. ROSSELOT, je crois qu'on est d'accord sur un certain nombre de points parce que ce que j'ai entendu c'est «vive le Grenelle» et «vive le tram», oui, d'accord et «vive le PRU», d'accord aussi.

Mme Elisabeth PEQUIGNOT : En ce qui concerne ce rapport il y a aussi une préoccupation de savoir si à Besançon l'offre n'était pas finalement quand même supérieure à la demande, parce qu'on voit qu'année après année, malgré l'abondance d'offres, on continue quand même à développer toujours et à développer encore. Donc il y a aussi des questions à se poser par rapport à ce point-là. Aujourd'hui, sachant que la Direction Régionale des Finances Publiques avait déjà pointé la fiscalité excessive de la Ville de Besançon, je pense qu'adopter immédiatement 22 % serait un très mauvais signal. Adopter une fiscalité, on dira dissuasive, pour effectivement inciter les propriétaires à mettre leurs biens sur le marché, ça peut effectivement fonctionner, par contre démarrer sur du 22 % c'est quand même...

M. LE MAIRE : Le 22 % ce n'est pas une taxe, c'est le taux de la taxe d'habitation.

Mme Elisabeth PEQUIGNOT : Justement c'est déjà un taux qui est aujourd'hui considéré comme extravagant. Alors pourquoi ne pas adopter 12 %, restons sur quelque chose de raisonnable qui montre à la fois notre volonté d'inciter les propriétaires à mettre effectivement leurs biens sur le marché mais dans le même temps qui démontre que la Ville n'a pas pour principal objectif quand même de prélever toujours un peu plus de fiscalité.

M. LE MAIRE : Vous êtes forte... Il y a une loi, je suis sensé l'appliquer. La loi dit que c'est la taxe d'habitation et à Besançon elle est de 22 % mais je vous répondrai dans quelques instants globalement par rapport à cette mesure qui est à mon avis une mesure de justice. Monsieur OMOURI pour une deuxième intervention.

M. Michel OMOURI : J'avais dit que c'était une aberration d'augmenter, mais c'est comme ça, on ne peut pas faire autrement. Prochainement je pense qu'on est bien parti pour une alternance donc on reverra, nous, cette proposition de loi. Simplement j'aimerais attirer l'attention de M. LOYAT. Vous dites qu'il y a 290 logements qui sont vacants, pas depuis 2 ans Monsieur LOYAT, mais depuis 2006, le rapport de la Cour des Comptes précise «2006, GBH : 287 logements vacants, 1,5 M€». Tout ça, Monsieur le Maire, pour vous dire qu'on a loupé quelque chose, on va avoir une perte d'1,5 M€ par an, on aurait pu ne pas attendre l'ANRU pour rénover ces appartements. Je l'ai dit il y a trois ans, vous m'aviez dit : «on va peut-être le faire sur certains quartiers» mais vous ne le faites pas. Simplement aujourd'hui je le dis Monsieur le Maire, la politique du logement va peut-être changer en 2014.

M. LE MAIRE : En tout cas ce n'est pas du tout ce que je ressens aujourd'hui mais on verra bien, ne soyez pas impatient.

M. Jean ROSSELOT : Je voulais brièvement répondre à Michel LOYAT : vive le Grenelle de l'Environnement, vive l'exercice qui a duré 10 ans. Peut-être que Claude BARTOLONE avait ouvert la voie mais il n'a pas eu la durée pour lui. Vous avez pu, si je puis dire, entre guillemets, bénéficier d'une masse d'aides que vous avez pu ensuite répartir et tout le monde a pensé que c'était vous, c'est très séducteur sur le plan électoral mais ça a au moins eu l'effet de rendre notre ville, comme la société, plus cohérente sur le plan social. C'était quand même quelque chose d'assez... il a manqué, si vous voulez avoir le fond de ma pensée, ce que Jean-Pierre RAFFARIN dit très bien, à côté du Grenelle de l'Environnement, un Bercy de l'Entreprise car c'est l'entreprise qui permet de produire et donc de financer les services publics.

M. LE MAIRE : Ah ! si seulement Jean-Pierre RAFFARIN avait été Premier Ministre, comme il en aurait fait des choses...

M. Jean ROSSELOT : Eh oui ! Il reconnaît qu'il aurait fallu et je pense qu'il a tout à fait raison. Michel LOYAT, vive le Grenelle et vive non pas le tram mais vive le Grenelle et vive le transport en commun en site propre dont le tram n'épuise pas toute la thématique. Dans quinze jours aura lieu l'inauguration du BHNS à Metz. Je l'ai vu cet été, en visitant avec des Bisontins le Centre Pompidou, je n'étais pas venu pour ça mais je l'ai vu arriver, ils en étaient aux essais, j'ai cru voir arriver un tram de 27 m, si ce n'était le dessin sur la carrosserie de ce «tram» représentant une roue...

M. LE MAIRE : On ne va pas refaire le débat sur le tram... Jean ROSSELOT, j'ai demandé et je vous redemande de respecter les débats. Je peux pendant une heure vous expliquer quelle est la différence entre le tram et le BHNS et pourquoi, même à Metz je pense qu'ils ont fait un mauvais calcul, mais ce n'est pas le sujet et je vous demande de revenir au sujet de ce rapport.

M. Jean ROSSELOT : Je reviens au sujet et je demande à Michel LOYAT de ne pas me faire dire ce que je n'ai pas dit...

M. LE MAIRE : Je suis d'accord, il n'aurait pas dû dire ça. Ne provoquez pas M. ROSSELOT, il n'a pas besoin de ça pour nous répéter, séance après séance, toujours les mêmes choses.

M. Jean-Sébastien LEUBA : J'appelle tous les Bisontins à une grande vigilance sur cette fin de mandat puisqu'on l'a vu tout à l'heure sur l'éducation, on a eu un gouvernement qui entre 2007 et 2012 a quand même détruit 80 000 emplois dans l'Education Nationale. On a eu des députés qui étaient sur place, qui expliquaient et se lamentaient sur les fermetures de postes et qui étaient capables de voter l'inverse à l'Assemblée Nationale, ça a été défendu par tout le monde à ce moment-là et aujourd'hui on a l'inverse. On a une droite qui a mis en place des lois incitatives pour justement travailler sur la mixité sociale, on est en train de construire et il se trouve que cette loi, à un moment donné a eu un taux qui visiblement n'est pas assez incitatif ; on augmente ce taux et encore une fois bien entendu nous sommes

mis en cause sur cette municipalité. Alors j'appelle à la plus grande vigilance de l'hypocrisie sur cette campagne qui commence...

M. LE MAIRE : S'il vous plaît, Monsieur OMOURI, vous n'avez plus la parole, Monsieur ROSSELOT non plus. Si vous n'arrêtez pas je suspends la séance. Je ne vais pas me laisser embarquer jusqu'au mois de mars dans des débats politiques. Je demande à tout le monde, même à la majorité, de respecter les sujets, faute de quoi je suspends la séance parce qu'on donne un triste spectacle à ceux qui nous regardent, à ceux qui nous écoutent de toujours se chamailler là-dessus. Il y a un sujet, c'est une loi, on discute de cela, le sujet de Jean-Sébastien LEUBA était parfaitement dans la philosophie de cela, maintenant il termine son intervention...

M. Jean-Sébastien LEUBA : ...je voulais juste ajouter qu'il y a plusieurs milliers d'étudiants qui aujourd'hui vont arriver à Besançon et je souhaite que ces propriétaires ayant des logements vacants dont on parle, puissent louer un logement à un étudiant pendant quelques mois et être exonérés de la taxe. Je ne pense pas que ça va être bien difficile pour ces propriétaires, en tout cas à la Ville on sera à leur écoute, qu'ils viennent nous voir et on trouvera sans doute des solutions.

Mme Marie-Odile CRABBÉ-DIAWARA : Il y a deux avantages qui me semble-t-il n'ont pas été évoqués en instaurant cette taxe. D'une part la limitation de consommation de foncier, c'est-à-dire que si nous arrivons à remettre sur le marché des appartements, ça évitera d'en construire ailleurs et de consommer du foncier, et d'autre part il y a aussi de faux appartements vacants, des gens qui trichent parce que quand c'est possible on le fait -on est en France, malheureusement- et donc si cela permet de rétablir une équité fiscale, c'est-à-dire faire payer ceux qui devraient payer, ça me semble être aussi un avantage.

M. LE MAIRE : Ce n'est pas faux.

M. Benoît CYPRIANI : Je ne pouvais pas entendre Jean ROSSELOT sans réagir quand il dit «vive le Grenelle de l'Environnement», c'est vrai que le Grenelle de l'Environnement a apporté quelques progrès sur le bâtiment principalement mais il a été plein de lacunes sur tout le reste. Le rapport de la Cour des Comptes de janvier 2012 l'indiquait bien, il n'y a rien eu sur la contribution carbone, sur l'éco redevance des poids lourds et encore maintenant on a du mal à le faire entendre...

M. LE MAIRE : Ne changeons pas de débat non plus !

M. Benoît CYPRIANI : ...sur le nucléaire et sur l'agriculture biologique.

M. LE MAIRE : Monsieur ROSSELOT, je ne vous ai jamais «cloué le bec» et je demande à tout le monde de respecter les sujets mais c'est vous qui avez attaqué.

M. Benoît CYPRIANI : Il ne faut pas porter aux nues le grenelle de l'environnement qui avait beaucoup de défauts et quelques qualités.

M. LE MAIRE : Vous l'avez compris, je le redis fortement. Il n'est pas question de créer une taxe nouvelle puisqu'elle existait depuis 2006. Cette taxe a juste l'objectif de remettre sur le marché des logements qui pourraient être loués et qui ne l'étaient pas pour un certain nombre de raisons. Cela va effectivement avoir plusieurs avantages, notamment de lutter contre l'étalement urbain, Marie-Odile CRABBÉ-DIAWARA a parfaitement raison, et de permettre de ramener des habitants au centre-ville parce que ces logements vacants, vous le savez très bien, sont en grande majorité au centre-ville. Cela redynamisera le centre-ville, ce qui est bon pour nos écoles et pour les commerces de proximité. Cette loi a été bien faite, oui, BORLOO avait fait une bonne loi. Par exemple les personnes âgées qui sont en établissement spécialisé seront exonérées, donc si vous partez à Bellevaux ou à Avanne pendant plus de deux ans, vous êtes exonéré. Si vous louez, comme le disait Jean-Sébastien LEUBA, votre appartement plus de 90 jours, vous serez exonéré. Vous pouvez mettre un appartement en vente, si vous n'arrivez pas à le vendre, ce n'est pas de votre faute, vous serez exonéré. C'est aussi vrai pour la location, si vous mettez en location et que vous ne louez pas, vous serez exonéré, à condition quand même que ça ne soit pas une astuce pour ne pas le vendre ou le louer et le mettre plus cher que le prix du marché, à ce

moment-là il ne serait pas non plus exonéré. Donc je crois quand même que toutes les précautions ont été prises, que ce soit des lieux habitables, qu'il y ait le clos, le couvert, l'eau et l'électricité.

Alors je pense que vous allez voter, même vous Monsieur GIRERD, parce que j'ai un peu de mal à vous suivre. Cette mesure a été créée par la loi BORLOO, son application a simplement été élargie par la loi de finances. Alors est-ce que je dois conclure que vous vous êtes éloigné de M. BORLOO et de l'UDI puisque j'ai cru comprendre que vous étiez plutôt actuellement dans la mouvance de M. GONON et je ne voudrais quand même pas que dès maintenant, à peine arrivé là, vous vous mettiez en difficulté avec le président de l'UDI... si, c'est le sujet, je parle de la taxe prévue dans la loi BORLOO.

J'ai entendu dire aussi -ça c'était la meilleure- que ça va dissuader les investisseurs. Celle-là est extraordinaire. Est-ce que vous pensez que quelqu'un investit pour ne pas louer son logement ? Non, quand vous investissez vous voulez louer. Et quand vous dites que c'est une surcharge d'impôt, ce n'est pas vrai. Mais je sais qu'il y a un grand débat sur le matraquage fiscal, certains veulent faire beaucoup plus en supprimant quasiment tous les impôts, nous on sait que ce n'est pas possible. Et il ne s'agit pas de se mettre pour ou contre les propriétaires ou les co-propriétaires, il faut aller contre ceux qui ne jouent pas le jeu parce que, comme l'a dit Marie-Odile, quand vous avez des appartements qui ne sont pas loués depuis 5 ans, 10 ans, 15 ans, ces appartements tiennent une place dans la ville, la rue où ils sont est éclairée, balayée, entretenue. Il n'est donc pas normal que la collectivité participe à l'entretien de leur quartier alors qu'à l'intérieur il y a des gens qui ne joueraient pas le jeu. Donc c'est pour rétablir de la justice sociale et permettre effectivement, comme le disaient certains d'entre vous, de faire en sorte qu'on retrouve de la place pour des familles, pour des jeunes, généralement ce sont d'ailleurs de petits appartements qui peuvent très bien convenir à des étudiants ou à des jeunes couples. Je ne veux pas que l'on fasse de la démagogie là-dessus, on a des valeurs, c'est que les gens puissent habiter là où il y a des logements avant d'en construire d'autres. Je pense que là-dessus on devrait être unanime. D'ailleurs vous avez vu, dans votre rapport, la liste des villes qui l'ont votée, même en 2007, Amiens aujourd'hui c'est un maire PS mais à l'époque ce n'était pas le cas, Avignon, Bayonne, Le Havre, Marseille, Metz, Mulhouse, Nancy, Nîmes, Orléans, Rouen, même Saint-Etienne, Toulon... globalement, c'était en 2007, c'était essentiellement des villes tenues par vos amis et ils ont bien fait de la voter. Nous nous ne l'avons pas fait à l'époque, Michel vous en a donné les raisons. Donc je mets ce rapport au vote.

Quels sont ceux qui s'abstiennent ? 5. Il y a des choses surprenantes mais pourquoi pas ? Qui est contre ? Philippe GONON. Les autres sont pour, donc ce rapport est adopté. Chacun fait ce qu'il veut, chacun après doit se mettre en règle avec sa conscience».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable de la Commission n° 3 (2 contre), le Conseil Municipal, à la majorité des suffrages exprimés (1 contre - 5 abstentions), décide d'adopter la proposition du Rapporteur.

Récépissé préfectoral du 25 septembre 2013.