

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

10 février 2012

PROJET DE LOI DE FINANCES RECTIFICATIVE POUR 2012 - (n° 4332)

Commission	
Gouvernement	

**AMENDEMENT**

N° 19

présenté par

M. Piron, M. Bernier, M. Blessig, M. Bouchet, M. Bur, M. Cornut-Gentille,  
M. Cosyns, M. Jean-Yves Cousin, M. Depierre, M. Ferrand, M. Gatignol, M. Giscard d'Estaing,  
M. Gosselin, Mme Hostalier, M. Luca, M. Marcon, M. Morel-A-L'Huissier,  
M. Nesme, M. Pinte, M. Quentin, M. Raison, M. Remiller, M. Richard, M. Rolland,  
M. Salen, M. Scellier, M. Siré, M. Tardy, M. Trassy-Paillogues, Mme Zimmermann,  
M. Michel Voisin, M. Geoffroy, M. Loïc Bouvard, Mme Dubois et M. Grall

-----  
**ARTICLE ADDITIONNEL**

**APRÈS L'ARTICLE 8, insérer l'article suivant :**

L'article 1396 du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Au deuxième alinéa, après le mot : « urbaines » sont insérés les mots : « ou à urbaniser lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie de la zone à urbaniser ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, » et après les mots : « local d'urbanisme » sont insérés les mots : « , un document d'urbanisme en tenant lieu » ;

2° Après le deuxième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa, lorsque ces terrains sont situés dans une zone définie par arrêté conjoint des ministres chargés du budget et du logement, cette majoration est fixée, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2014, à 5 € par mètre carré puis à 10 € par mètre carré à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016. Cette majoration s'applique de plein droit. Son produit revient à l'autorité compétente pour la réalisation du plan local d'urbanisme.

« La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent pour la réalisation du plan local d'urbanisme peut délibérer, dans les conditions prévues au premier alinéa du I de l'article 1639 A *bis*, pour exonérer tout ou partie des terrains situés sur son territoire. Ils peuvent également choisir une majoration moins élevée et en moduler le montant en fonction des

priorités d'urbanisation et de construction de logements définies au sein du programme local de l'habitat. » ;

3° À la première phrase du troisième alinéa, le nombre : « 1 000 » est remplacé par le nombre : « 200 » ;

4° Au cinquième alinéa, le mot : « quatrième » est remplacée par le mot : « sixième ».

## EXPOSÉ SOMMAIRE

Le marché immobilier en France est actuellement confronté à un manque de construction qui se traduit par un déficit d'offres dans certaines zones. La lutte contre la rétention foncière est présentée par tous les spécialistes comme la priorité absolue. Dans le cadre des groupes de travail sur l'urbanisme de projet constitués en 2011, l'un des leviers fiscaux envisagés pour encourager la remise sur le marché des terrains à bâtir, réveiller les propriétaires « dormants » et pénaliser les comportements spéculatifs a été examiné: un consensus s'est dégagé pour revisiter le dispositif de majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties introduit par la loi Engagement national pour le logement en 2006. Instituée par un nombre réduit de communes à ce jour (environ 200), cette majoration peut être renforcée et mieux ciblée sur les terrains à bâtir en priorité dans les zones tendues.

Intervenant annuellement, dans le cadre d'un impôt direct local qui repose sur la détention foncière de terrains, cette disposition vise à sensibiliser les propriétaires à l'utilité sociale de leurs terrains. Elle a le mérite d'intervenir sur le stock des terrains à bâtir et pas seulement sur les nouveaux terrains ouverts à l'urbanisation.

Afin d'augmenter le volume de foncier constructible disponible et d'inciter les propriétaires à libérer des terrains en zone urbaine, le présent article propose ainsi de renforcer l'efficacité du dispositif existant prévu par l'article 1396 du code général des impôts qui permet de majorer la valeur locative des terrains d'une valeur forfaitaire comprise entre 0 et 3 € par mètre carré.

Ainsi, les modifications proposées ont pour objectif :

- d'étendre la majoration actuellement prévue pour les zones urbaines aux zones à urbaniser, c'est à dire aux zones destinées à être équipées et urbanisées à court terme;

- de rendre la majoration obligatoire là où les tensions immobilières sont les plus fortes, sauf délibération contraire des communes ou EPCI compétents. Cette zone, qui serait définie par arrêté, correspondrait au périmètre des zones « A » et « B1 » applicable pour les plafonds de loyers de certains investissements immobiliers.

- de renforcer la majoration en deux temps afin de donner un caractère progressif à la majoration tout en laissant du temps aux collectivités pour alerter les propriétaires et délibérer sur son application.

- d'abaisser l'abattement dont bénéficient les parcelles concernées par la majoration de 1 000 m<sup>2</sup> à 200 m<sup>2</sup>.