

ASSEMBLÉE NATIONALE

23 janvier 2015

LA CROISSANCE ET L'ACTIVITÉ - (N° 2498)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N° 2013

présenté par

Mme Dagoma, M. Cherki, Mme Mazetier, Mme Lepetit et Mme Carrey-Conte

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 35, insérer l'article suivant:**

I. – Après le 1° du V de l'article 231 *ter* du code général des impôts, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« 1° *bis*. – Les locaux à usage de bureaux ou de commerces flexibles et ouverts à une multiplicité d'utilisateurs, proposant des services communs et favorisant le travail collaboratif, dans un but de soutien à l'emploi au travers de la création d'entreprise et d'activités économiques. »

II. – Après le troisième alinéa de l'article L 520-7 du code de l'urbanisme, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Les locaux à usage de bureaux ou de commerces flexibles et ouverts à une multiplicité d'utilisateurs, proposant des services communs et favorisant le travail collaboratif, dans un but de soutien à l'emploi au travers de la création d'entreprise et d'activités économiques. »

III. – La perte de recettes pour la région Ile-de-France est compensée par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

EXPOSÉ SOMMAIRE

La recomposition fiscale mise en place par la dernière loi de finances rectificative pour 2010 a fait participer l'immobilier d'entreprise, dès 2011, à l'effort de financement du Grand Paris à travers la refonte de la taxe annuelle sur les bureaux et de la redevance pour création de bureaux.

Cette réforme s'est traduite par une augmentation très significative des montants unitaires et une refonte de la carte des territoires d'Ile de France, avec notamment une augmentation de +492 %

pour les communes et les arrondissements de Paris situés en zone 3, et désormais classés en unité urbaine 1.

Cette réforme a été lourde de conséquences pour des locaux du type pépinières, incubateurs, hôtels d'entreprise, ou fablab, qui correspondent à des nouvelles catégories d'immobilier innovant, soutenus par les villes car participant à une politique locale de soutien à l'entrepreneuriat et à l'emploi.

Ces locaux ont pour spécificité de proposer aux occupants des loyers à des tarifs préférentiels, avec des services du type animation et formations. Ils sont un véritable outil de redynamisation de quartiers et de soutien à l'emploi pour les collectivités locales car ils hébergent des entreprises au stade de la création et des premières années de développement.

Or, alors même que leur mission de service public est avérée, ces lieux ne sont pas par nature des activités de service public et ne peuvent donc pas être exclus du champ d'application de la redevance pour création de bureaux dans le cadre de l'article L-520-7 du Code de l'urbanisme qui prévoit la non-application pour les « locaux affectés au service public et appartenant ou destinés à appartenir » aux collectivités locales.

Ainsi, afin d'encourager la création de ces lieux, dans un contexte de pression foncière forte, et assurer leur pérennité alors que leurs recettes locatives sont par nature inférieures aux bureaux classiques, il est proposé de les rajouter dans la liste des biens exclus du champ d'application de la redevance pour création de bureaux prévue au Code de l'Urbanisme ainsi que dans la liste des locaux exonérés de taxe annuelle sur les bureaux prévue à l'article 231 ter du Code Général des Impôts.

Ces mesures permettraient d'apporter une nouvelle dynamique à la création de ces locaux sur l'ensemble du territoire de l'Ile de France et de contribuer ainsi au développement économique à l'échelle métropolitaine, notamment autour des futurs grands projets universitaires et projets de recherche.

Son impact financier restera limité en cela que ces surfaces représentent une partie minoritaire de la catégorie immobilier d'entreprise. A l'inverse, cela créera des externalités positives majeures sur l'urbanité des sites ou la redynamisation de quartiers à l'échelle de la future Métropole du Grand Paris.