

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

23 octobre 2015

PLF POUR 2016 - (N° 3096)

Commission	
Gouvernement	

Retiré

**AMENDEMENT**

N° II-119

présenté par

M. Darmanin, M. Solère, Mme Fort, Mme Rohfritsch, M. Vercamer, M. Couve,  
Mme Marianne Dubois, M. Luca, M. Fromion, Mme Louwagie, M. Morel-A-L'Huissier,  
M. Poniatowski, M. Poisson, M. Lamour, M. Woerth, Mme Le Callennec, M. Marlin, M. Douillet,  
M. Hetzel, M. Daubresse, M. Guillet, M. Dhucq, M. Mancel, M. Door, Mme Zimmermann,  
M. Straumann, M. Nicolin, M. Le Fur, M. Alain Marleix, Mme Schmid, M. Dassault, M. Vitel,  
M. Abad, M. Lazaro et M. Jean-Pierre Vigier

-----

**ARTICLE ADDITIONNEL****APRÈS L'ARTICLE 39, insérer l'article suivant:**

I. – L'article 1518 A *ter* du code général des impôts est rétabli dans la rédaction suivante :

« *Art. 1518 A ter.* – 1. Les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale dotés d'une fiscalité propre peuvent, par une délibération concordante prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A *bis*, instituer un abattement de 30 % appliqué à la valeur locative des locaux affectés à l'habitation situés dans des immeubles collectifs issus de la transformation de locaux évalués conformément aux articles 1498 à 1500 et dans des communes sur le territoire desquelles sont situés un ou plusieurs quartiers classés en quartiers prioritaires de la politique de la ville définis au 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire.

« 2. Le conseil municipal de la commune sur le territoire de laquelle ces biens sont situés communique, avant le 1<sup>er</sup> octobre 2016, la liste des adresses des biens susceptibles d'être concernés pour l'établissement des impositions au titre de l'année 2017. Pour les années suivantes, il communique les modifications apportées à cette liste avant le 1<sup>er</sup> octobre de l'année qui précède l'année d'imposition.

« Pour bénéficier de l'abattement prévu au 1, le propriétaire porte à la connaissance de l'administration, dans les conditions prévues à l'article 1406, le changement d'affectation de ses biens et les éléments justifiant que les conditions prévues au 1 sont remplies. Lorsque le changement d'affectation est intervenu avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016, le propriétaire doit fournir avant le 1<sup>er</sup> novembre 2016 les éléments justifiant que les conditions prévues au même 1 sont remplies. Les

propriétaires des biens qui bénéficiaient déjà de l'abattement prévu au 1 avant le 1<sup>er</sup> janvier 2015 sont dispensés de la fourniture de ces éléments justificatifs.

« 3. Le présent article est applicable à compter des impositions établies au titre de 2017. Il s'applique également, par voie de dégrèvement, aux impositions établies au titre de 2016 si les collectivités territoriales et établissements publics de coopération intercommunales ont délibéré et communiqué la liste mentionnée au 2 du présent article avant le 1<sup>er</sup> février 2016. Ces dégrèvements sont à la charge des collectivités territoriales et de leurs établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre. Ils s'imputent sur les attributions mentionnées à l'article L. 2332-2 du code général des collectivités territoriales. »

II. – La perte de recettes pour les collectivités territoriales est compensée à due concurrence par la majoration de la dotation globale de fonctionnement et, corrélativement pour l'État, par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

### EXPOSÉ SOMMAIRE

L'article 29 de la loi 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine a supprimé la possibilité donnée, par la loi n° 2008-1443 du 30 décembre 2008 de finances rectificatives pour 2008, aux collectivités territoriales et aux établissements publics de coopération intercommunale dotés d'une fiscalité propre d'instituer par voie de délibération un abattement de 30 % sur la valeur locative des locaux affectés à l'habitation (« lofts ») situés dans des immeubles collectifs issus de la transformation de locaux dits industriels qui étaient situés dans les quartiers classés en zones urbaines sensibles définies au 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire, devenus quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Le texte proposé vise à réinstaurer cette possibilité.

En effet, les transformations d'établissements industriels en logements sont l'un des signes les plus marquants de la rénovation des communes qui ont connu de graves difficultés économiques et sociales. Pour retrouver leur équilibre, elles ont besoin du retour de l'investissement privé. Or, l'absence de classification spécifique de ce type de logements au regard des règles d'évaluation cadastrale conduit à ce que les lofts, assimilés à des appartements de grand standing, soient affectés de valeurs locatives sans rapport avec les capacités contributives de leurs occupants.

La possibilité qui était offerte jusqu'ici aux communes a eu un réel impact sur l'équilibre des quartiers concernés. Sur une ville comme Tourcoing, 653 lofts ont été ainsi créés.

La suppression de l'abattement démotive désormais les investisseurs potentiels pour les friches industrielles existantes et va provoquer une fuite des propriétaires et locataires de ces immeubles pour qui la charge fiscale est devenue brutalement exorbitante.

La suppression de cette possibilité par la loi du 21 février 2014 est d'autant plus incompréhensible qu'elle correspond à ses propres orientations : répondre aux fractures économiques, sociales et territoriales qui fragilisent notamment les habitants des quartiers populaires grâce à une politique volontariste pour davantage de mixité sociale. Si l'on veut enrayer la spirale de paupérisation dans

les quartiers prioritaires de la politique de la ville, il faut favoriser cette mixité et la reconversion des sites laissés à l'abandon.

Par ailleurs, alors que la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové s'empare de la problématique du recyclage des friches industrielles, la suppression de l'abattement sur leur transformation en logements réduit l'ambition de transformer les pertes de l'industrie en gains immobiliers.

C'est pourquoi, si l'objectif est réellement que les territoires prioritaires de la politique de la ville s'en sortent, il devrait pouvoir être réattribué aux collectivités territoriales elles-mêmes de réduire la valeur locative de ces biens, sous leur responsabilité.