

ASSEMBLÉE NATIONALE

6 novembre 2014

PLF POUR 2015 - (N° 2234)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N ° II-609

présenté par

M. Carrez

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 42 , insérer l'article suivant:**

I. – À l'article L. 520-8 du code de l'urbanisme, la date : « 2014 » est remplacée par la date : « 2016 ».

II. – La perte des recettes pour les collectivités territoriales est compensée à due concurrence par la majoration du prélèvement sur les recettes de l'État au titre de la compensation d'exonérations relatives à la fiscalité locale 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

Depuis 2007, une exonération de la redevance pour création de bureau (RCB) a été mise en place pour les surfaces démolies et reconstruites. Initialement prévue pour durer jusqu'au 1er janvier 2014, elle n'a pas été reconduite après cette date, alors même que la situation économique s'est fortement dégradée depuis 2007.

La soumission systématique à la RCB des opérations dotées d'un permis de construire délivré après le 1er janvier 2014 occasionne des surcoûts considérables, dans un contexte de coût de construction déjà particulièrement important (1 800 à 2 200 €/m² SHON de bureaux en Ile-de-France soit l'un des ratios les plus élevés d'Europe). La redevance pourrait représenter selon les cas 10 % à 40 % du coût du foncier. Certains projets pourraient de ce fait être abandonnés.

Or, le renouvellement du parc de bureaux est un levier majeur pour assurer la compétitivité de l'Ile-de-France à l'échelle internationale.

Selon l'ORIE, l'Ile-de-France concentre 50 millions de m² utiles ce qui en fait le parc de bureaux le plus important en Europe, devant Londres, et l'un des plus importants au monde.

Pourtant ce parc de bureaux est en grande partie obsolète et inadapté à la demande du marché. Selon les estimations de l'ORIE, près de $\frac{3}{4}$ des immeubles de bureaux franciliens ont été édifiés il y a plus de quinze ans et plus de 50 % ont été bâtis depuis près de trois décennies.

Le dispositif d'exonération permettait de lutter avec efficacité contre l'obsolescence des immeubles de bureaux. Avec la fin de l'exonération, les investisseurs risquent de se détourner des opérations de restructuration au profit de la création de locaux de bureaux neufs. Des risques de friches tertiaires se font jour, dans des territoires où les loyers sont peu rentables.

Enfin, certaines activités (TPE/PME, logistique) risquent de rencontrer des difficultés accrues pour se maintenir en zone centrale de l'agglomération. Un enjeu de mixité et diversité des fonctions économiques dans un contexte post-Grenelle (densification, rénovation et efficacité énergétique) est sous-jacent au maintien des exonérations.

En outre, il n'est pas impossible qu'une redéfinition du zonage de la redevance intervienne avec la création de la future Métropole du Grand Paris en 2016. Dans un contexte institutionnel complexe et mouvant (acte III de la décentralisation en cours), les investisseurs ont besoin de stabilité.

Il est donc ici proposé de proroger ce dispositif jusqu'à fin de l'année 2016.