

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

10 octobre 2019

PLF POUR 2020 - (N° 2272)

Commission	
Gouvernement	

**RETIRÉ AVANT DISCUSSION****AMENDEMENT**

N ° I-2820

présenté par

Mme Lacroute, M. Sermier, Mme Corneloup, M. Lurton, M. Bazin, M. Boucard, M. Viala, Mme Anthoine, Mme Bazin-Malgras, M. Abad, M. Reda, M. Ferrara, M. Straumann, M. Vatin, M. Rolland, Mme Bassire, M. Aubert, M. de la Verpillière, Mme Bonnivard et M. Perrut

-----

**ARTICLE ADDITIONNEL****APRÈS L'ARTICLE 5, insérer l'article suivant:**

Le produit de la taxe sera affecté à l'ANAH (ou à l'agence France Territoires) sous réserve d'approfondissement des missions de l'Agence au profit des opérations de transformation bureaux / logement.

Elle serait due pour la possession de bureaux, y compris leurs dépendances immédiates et indispensables à l'activité projetée, y compris les locaux présentant ce caractère et détenus par l'Etat, les collectivités territoriales, les établissements et organismes publics.

Son assiette serait surfacique. Elle comporterait les surfaces de stationnement de véhicules couvertes ou non, annexées auxdits locaux. Le tarif de la taxe, au mètre carré, serait PROGRESSIF de la 3e à la 5e année, puis stabilisée au-delà de celle-ci pour les années suivantes, à un niveau incitatif cependant au changement d'usage. Cette gradation comporterait donc 4 niveau de progressivité.

La taxe serait applicable dans un premier temps à la région IdF qui concentre la majeure partie des bureaux vacants. Toutefois, elle pourrait être étendue aux grandes métropoles ou, à titre de compromis, aux « métropoles à conseil d'arrondissement » dans la logique des lois dites PML de 1982.

Dans le contexte de l'application à la seule région IDF, le zonage en 3 secteurs de la TSB serait repris, à raison de la nécessité de moduler l'intensité de l'incitation à la transformation et de la traduire « du plus tendu au moins tendu ». En revanche, pour éviter la complexité du barème, la mise en place d'un tarif réduit ne paraît pas souhaitable (sans quoi, tableau à 12 cases).

Nous proposons le barème suivant à titre indicatif (inspiré des propositions de 2011 et 2012, légèrement augmenté) :

Vacance	Zone 1	Zone 2	Zone 3
3e année	34	19	10
4e année	66	37	15
5e année	95	60	25
Au-delà	130	100	45

II. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits mentionnés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

III. – 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 mentionnés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

### EXPOSÉ SOMMAIRE

En Île-de-France, le parc francilien de bureaux s'est accru de 1,9% par an, et a donc augmenté davantage que le logement (+0,9% / an, source SITADEL). La « demande placée » de locaux trouvant rapidement preneurs à la livraison porte en volume sur 2 à 2,5 millions m<sup>2</sup>, sur les plus de 3 millions et demi de m<sup>2</sup> autorisés annuellement, toujours en Ile-de-France. La vacance de longue durée, au-delà de la « vacance frictionnelle » courte aux fins de location ou de commercialisation, concerne environ 7% des bureaux livrés selon les sources professionnelles (CBRE / BNP Paribas). Ce parc vacant est « renouvelé » en ce sens qu'en dépit d'un taux de vacance élevé, des millions de mètres carrés continuent à être autorisés annuellement.

Il en résulte concrètement qu'une fourchette de 3 à 4 millions de m<sup>2</sup> de bureaux est constamment vacante en région francilienne. L'observatoire de l'immobilier d'entreprise en Ile-de-France (ORIE) estime que chaque année, entre 140.000 et 240.000 m<sup>2</sup> de bureaux vides entrent dans la catégorie des surfaces dites « obsolètes » et ne sont plus, de fait, susceptibles de commercialisation. C'est un gâchis considérable, sur des espaces généralement desservis, au moins partiellement, par les transports en communs et dont certains constituent par ailleurs des « zones tendues » en termes de demande de logements.

De surcroît, le Haut Conseil à la Stabilité Financière (HCSF 2016) estime que le phénomène est constitutif d'une « bulle » dans la mesure où les prix des bureaux franciliens feraient l'objet d'une surévaluation de 15 à 30%, au regard notamment de la baisse de leur rentabilité locative.

La fiscalité existante sur les bureaux, complexe, comporte plusieurs prélèvements dont aucun ne présente de caractère incitatif ni sur leur localisation, ni sur un usage raisonné de la ressource foncière. Une taxe progressive sur les locaux à usage de bureau se justifie dans ce contexte, afin d'inciter les opérateurs professionnels à ne livrer que des surfaces effectivement susceptibles

d'usage dans un délai raisonnable, et à ne plus consommer de foncier qui serait plus utilement employé à des fins de logements.