

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

5 octobre 2012

## PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2013 - (N° 235)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

**AMENDEMENT**

N° I-7 (Rect)

présenté par

M. Caresche et M. Goldberg

-----

**ARTICLE ADDITIONNEL****APRÈS L'ARTICLE 11, insérer l'article suivant:**

Après l'article 232 du code général des impôts, il est inséré un article 232 bis ainsi rédigé :

« Art. 232 bis. – I. – Une taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux vacants depuis deux ans au moins est instituée dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de cinquante mille habitants où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens, ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social. Les communes concernées sont celles dont la liste est fixée par le décret mentionné au I de l'article 232.

« II. – Sont soumises à la taxe les personnes privées ou publiques qui sont propriétaires de locaux imposables ou titulaires d'un droit réel portant sur de tels locaux.

« La taxe est acquittée par le propriétaire, l'usufruitier, le preneur à bail à construction, l'emphytéote ou le titulaire d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public constitutive d'un droit réel qui dispose, au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition, d'un local taxable.

« III. – Les locaux à usage de bureaux s'entendent, d'une part, comme des bureaux proprement dits et leurs dépendances immédiates et indispensables destinés à l'exercice d'une activité, de quelque nature que ce soit, par des personnes physiques ou morales privées, ou utilisés par l'État, les collectivités territoriales, les établissements ou organismes publics et les organismes professionnels, et, d'autre part, des locaux professionnels destinés à l'exercice d'activités libérales ou utilisés par des associations ou organismes privés poursuivant ou non un but lucratif ;

« IV. – Sont exonérés de la taxe :

« 1° Les locaux à usage de bureaux situés dans une zone de redynamisation urbaine ou dans une zone franche urbaine, telle que définie par les A et B du 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° Les locaux appartenant aux fondations et aux associations, reconnues d'utilité publique, dans lesquels elles exercent leur activité, ainsi que les locaux aménagés pour l'archivage administratif et pour l'exercice d'activités de recherche ou à caractère sanitaire, social, éducatif ou culturel ;

« 3° Les locaux administratifs des établissements publics d'enseignement du premier et du second degrés et des établissements privés sous contrat avec l'État au titre des articles L. 442-5 et L. 442-12 du code de l'éducation.

« V. – L'assiette de la taxe est constituée par la valeur locative des locaux. Son taux est fixé à 12,5 % la première année d'imposition et 25 % à compter de la deuxième année.

« VI. – La taxe n'est pas due si les locaux doivent être démolis ou transformés dans un délai inférieur à un an ou doivent subir des travaux de remise en état d'un montant supérieur à 25 % de leur valeur.

« VII. – Le contrôle, le recouvrement, le contentieux, les garanties et les sanctions relatifs à la taxe sont régis par les règles applicables en matière de taxe sur les salaires jusqu'au 31 décembre 2003.

« Le privilège prévu au 1° du 2 de l'article 1920 du présent code peut être exercé pour le recouvrement de la taxe.

« VIII. – Définition de la vacance :

« Il s'agit de locaux situés à une même adresse, ayant une consommation énergétique inférieure à la consommation moyenne de locaux équivalents et/ou vides de meubles ou disposant d'un mobilier insuffisant pour en permettre l'usage, au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition. ».

## EXPOSÉ SOMMAIRE

La crise du logement frappe durement les Français. Notre pays semble s'installer durablement dans un régime de pénurie dans lequel le logement devient un bien de plus en plus rare et de plus en plus cher.

Les plus modestes sont les premiers concernés par cette situation ; incapables d'accéder à un logement décent, ils sont repoussés à la périphérie des agglomérations. Mais ils ne sont pas les seuls. Les catégories moyennes doivent faire face à une augmentation des loyers sans précédent. Et, alors qu'elles pouvaient espérer, il y a quelques années encore, acquérir un logement, cet espoir s'est aujourd'hui évanoui avec l'envolée du prix du m<sup>2</sup>.

---

Plusieurs raisons ont été avancées pour expliquer ce phénomène : absence de terrains, insuffisance des investisseurs... Mais peu d'observateurs ont souligné le rôle joué par l'immobilier de bureaux dans la dégradation de la situation du logement. Loin d'être séparés, ces deux marchés s'influencent mutuellement. Dans un territoire où le foncier est rare et cher, privilégier la construction de bureaux c'est consacrer moins de terrains et de droits à construire pour le logement. Dans un système où les capacités de financement sont nécessairement limitées, encourager les investisseurs à s'engager dans l'immobilier d'entreprise c'est les dissuader d'investir dans le logement.

Cette situation est d'autant plus absurde et choquante qu'une partie du parc de bureaux est obsolète et ne répond plus aux normes de performance exigées par les entreprises. C'est notamment le cas de certains bureaux créés dans les anciens immeubles dits « haussmanniens », destinés originellement au logement, du centre de Paris.

Dès lors une politique conséquente devrait s'atteler à rééquilibrer l'offre immobilière au profit du logement, en poursuivant un double objectif.

Il s'agit, tout d'abord de mieux réguler la production de bureaux et de locaux d'activité qui consomme de l'espace et des investissements. Il faut, ensuite favoriser la reconversion de bureaux en logements. Il n'est pas acceptable qu'un certain nombre de bureaux restent inoccupés, parfois durant des années, alors que les logements manquent. Ce sont plusieurs milliers de logements qui pourraient être créés par la reconversion de bureaux. Il faut donc inciter les opérateurs, notamment institutionnels, à reconvertir une partie des surfaces professionnelles qu'ils possèdent, en particulier celles qui sont touchées par l'obsolescence, en logements.

D'autres moyens doivent être envisagés, à la fois contraignants et incitatifs destinés à limiter la vacance des bureaux et des locaux d'activité et à encourager leur transformation en logements.

Il s'agit de créer une taxe sur les bureaux vacants, comme c'est déjà le cas pour les logements vacants (loi du 29 juillet 1998) ; En incitant les propriétaires à gérer leur bien de manière plus dynamique, cette taxe a eu un effet positif incontestable sur la vacance. Une étude de l'ANAH de 2008 a montré que la vacance de longue durée (supérieure à 2 ans) a plus baissé dans les agglomérations concernées par la taxe que dans le reste de la France.