

ASSEMBLÉE NATIONALE

25 novembre 2014

PLFR POUR 2014 - (N° 2353)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N ° 119 (Rect)

présenté par

M. Pupponi, rapporteur pour avis au nom de la commission des affaires économiques

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 20, insérer l'article suivant:**

I. – Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° Après l'article 795 A, il est inséré un article 795 B ainsi rédigé :

« *Art. 795 B.* – Sont exonérés de droit de mutation à titre gratuit les biens fonciers et immobiliers de l'État que celui-ci transfère, en pleine propriété, à un établissement public foncier dans le cadre des opérations de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national mentionnées au titre IV du livre VII du code de la construction et de l'habitation. » ;

2° Après l'article 1384 D, il est inséré un article 1384 E ainsi rédigé :

« *Art. 1384 E.* – À compter du 1^{er} janvier 2015, sauf délibération contraire de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale doté d'une fiscalité propre, prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A *bis*, les logements acquis par un établissement public foncier dans le cadre des opérations de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national mentionnées au titre IV du livre VII du code de la construction et de l'habitation sont exonérés de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de quinze ans à compter de l'année qui suit celle de leur acquisition. » ;

3° Le B de l'article 1594-0 G est complété par un *k* ainsi rédigé :

« *k.* les acquisitions d'immeubles effectuées par un établissement public foncier dans le cadre des opérations de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national mentionnées au titre IV du livre VII du code de la construction et de l'habitation, sauf délibération contraire de la collectivité territoriale, prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A *bis*. ».

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

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement vise à exonérer les opérations de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD) d'intérêt national, créées par la loi ALUR, du paiement de droits de mutation à titre gratuit, de taxe foncière sur les propriétés bâties et de taxe de publicité foncière ou de droit d'enregistrement, à condition que la collectivité territoriale concernée ne s'y oppose pas.

L'article 65 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a prévu la création des opérations de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD) afin de donner un nouvel outil spécialement conçu pour les copropriétés dégradées dans un cadre global. Celui-ci traite à la fois les dysfonctionnements internes des copropriétés, en ayant recours notamment au portage massif (achat de lots de copropriétés en vue de leur démolition ou de leur revente ultérieure, après redressement de la copropriété), mais aussi les causes exogènes de ces difficultés : problème d'habitat dégradé, dynamique du marché local du logement, aspects urbains et sociaux.

Lorsque le site est caractérisé par une forte concentration d'habitat dégradé et que la résolution des problèmes est complexe et nécessite des investissements importants, l'article 66 de la loi ALUR prévoit que l'ORCOD puisse être déclarée d'intérêt national par décret en conseil d'État et la conduite de l'opération confiée à un établissement public foncier d'État (EPF).

Afin de favoriser une maîtrise d'ouvrage unique actionnant l'ensemble des leviers opérationnels utiles pour le traitement de ces copropriétés, la loi prévoit également que :

- l'ORCOD déclarée d'intérêt national emporte création d'une opération d'intérêt national (OIN) au sens du code de l'urbanisme et confère ainsi à l'État la maîtrise du droit des sols et la maîtrise des zones d'aménagement concerté ;
- la délégation du droit de préemption urbain renforcé à l'EPF chargé de l'opération ;
- une mobilisation exceptionnelle des contingents préfectoraux pour le relogement comme en matière d'habitat indigne (possibilité d'attribution directe de logements).

La première OIN sera réalisée à Clichy-sous-Bois.

Pour financer ces opérations, les établissements publics fonciers pourront mobiliser la taxe spéciale d'équipement et bénéficier de subventions publiques existantes, en particulier de l'Anah et de l'ANRU, ainsi que de soutiens des collectivités territoriales.

Une exonération des droits de mutation à titre gratuit lors de l'acquisition des lots par l'établissement public foncier, et une exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de quinze ans – qui correspond à la durée minimale du projet - faciliteraient l'atteinte de l'équilibre de cette opération, comme des autres opérations d'ORCOD d'intérêt national, en diminuant la mobilisation des concours publics.