

ASSEMBLÉE NATIONALE

26 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 971)

Commission	
Gouvernement	

Retiré

AMENDEMENT

N° 3111

présenté par

M. Pupponi, M. Aviragnet, Mme Battistel, Mme Biémouret, Mme Bareigts, M. Bouillon, M. Jean-Louis Bricout, M. Carvounas, M. Alain David, Mme Laurence Dumont, M. Faure, M. Garot, M. David Habib, M. Hutin, M. Juanico, Mme Karamanli, M. Jérôme Lambert, M. Le Foll, M. Letchimy, Mme Manin, Mme Pau-Langevin, Mme Pires Beaune, M. Potier, M. Pueyo, Mme Rabault, M. Saulignac, Mme Untermaier, Mme Vainqueur-Christophe, M. Vallaud et Mme Victory

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 33, insérer l'article suivant:**

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

1° Au 1° du 3 du I de l'article 257, après le mot : « mentionnés », sont insérés les mots : « au 14 du I, au 2 du III et au IV de l'article 278 *sexies* et » ;

2° Le I de l'article 278 *sexies* est ainsi modifié :

a) Le début du premier alinéa est ainsi rédigé :

« La taxe sur la valeur ajoutée est perçue au taux réduit de 5,5 % en ce qui concerne les opérations... (*le reste sans changement*) ;

b) Le I est complété par un 14 ainsi rédigé :

« 14. Les livraisons à soi-même de terrain à bâtir consécutives à des travaux de démolition de locaux mentionnés au 2 du I situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville définis à l'article 5 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine et faisant l'objet d'une convention pluriannuelle signée avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine prévue par l'article 10-3 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine. »

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.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), les opérations de démolition de logements locatifs sociaux (LLS) ont pour objectif de permettre la déconcentration du logement social dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) et de contribuer à une meilleure répartition du logement social à l'échelle de l'agglomération du fait du principe de reconstitution hors site de l'offre démolie. Ces opérations constituent un puissant levier pour transformer durablement les QPV présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants en concourant à la réalisation des objectifs définis par la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, et rappelés dans le règlement général de l'Anru relatif au NPNRU.

La plupart des opérations de démolition de LLS réalisées dans le cadre du NPNRU bénéficient, du fait des règles de droit commun, de mécanismes fiscaux relatifs à la TVA qui facilitent leur mise en œuvre :

- application d'un taux réduit de TVA au titre de la politique sociale : par exemple démolition permettant, par la suite, la reconstruction de LLS par le même bailleur sur le terrain libéré[1].
- mécanisme de récupération de la TVA : par exemple démolition permettant, par la suite, la vente du terrain libéré à un promoteur ou un aménageur.

Cependant, certaines opérations de démolition ne bénéficient d'aucun de ces deux mécanismes. Le bailleur social supporte alors un taux de TVA de 20 % qui fragilise le montage économique des opérations et menace ainsi la réalisation de ces opérations stratégiques pour l'atteinte des objectifs du NPNRU. Il s'agit notamment des opérations de démolition de LLS :

- libérant un terrain cédé à titre gracieux ou symbolique à la collectivité locale ou à la Foncière Logement
- ne donnant pas lieu à une reconstruction de LLS par le même bailleur d'un nombre similaire de LLS.

Ces facteurs (vocation du foncier libéré, niveau de reconstruction de LLS) impactant le régime fiscal des opérations au titre de la TVA sont le plus souvent imposés au bailleur par le projet urbain contractualisé avec l'Anru. Sont particulièrement concernées les opérations inscrites dans des villes moyennes ayant un marché de l'habitat détendu car, dans ces territoires, le niveau de reconstruction de LLS devra bien souvent être inférieur au niveau de LLS démolis.

À ce jour, il est estimé que ces opérations de démolition de LLS ne bénéficiant d'aucuns de ce deux mécanismes fiscaux représentent 15 % des opérations devant être réalisées dans le cadre du NPNRU.

En conséquence, cette proposition vise à faciliter la réalisation de toutes les opérations de démolition de LLS contractualisées dans le cadre du NPNRU en complétant les cas de figure ouvrant droit au bénéfice du taux réduit de TVA dans le cadre de la politique sociale.

ETUDE D'IMPACT

Impact financier : Estimation à 37 M€ sur toute la durée du programme

Hypothèses :

- 80 000 logements démolis avec un programme à 10 milliards
- Coûts moyens techniques (travaux, maîtrise d'œuvre et révision de prix) de la démolition de LLS constatés lors du PNRU : 18 500 € HT / logement
- Estimatif du coût technique moyen des opérations de démolition de LLS dans le cadre du NPNRU : 18 500 + 15 % (pour tenir compte de l'inflation du coût des travaux notamment lié à la présence d'amiante) = 21 275 € HT/ logement
- Différentiel de taux de TVA (de 20 % à 5,5 %) : 14,5 %

Il est estimé que l'impact financier de la mesure ne porte que sur 15 % des opérations de démolition de LLS dès lors que 85 % d'entre elles bénéficient déjà de mécanismes de droit commun de TVA à taux réduit ou de récupération de la TVA. Dès lors le coût de la mesure est ainsi estimé :

- Nombre de logements pour lesquels la mesure a un impact financier :

$$80\,000 * 15\% = 12\,000$$

- Coût technique de la démolition de ces 12 000 LLS dans le NPNRU :

$$12\,000 * 21\,275 = 255,3 \text{ Millions}$$

- Impact financier de la minoration du taux de TVA pour ces opérations :

$$254,4 * (20\% - 5,5\%) : 37 \text{ M€}$$

[1] Un rescrit fiscal (2009/16) permet l'application de ce mécanisme de TVA à taux réduit aux opérations de démolition de LLS réalisées dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain contractualisé avec l'Anru lorsque la reconstruction d'un nombre similaire de LLS par le même bailleur social a lieu sur un autre terrain que celui libéré par la démolition