

ASSEMBLÉE NATIONALE

23 janvier 2024

FACILITER LA TRANSFORMATION DES BUREAUX EN LOGEMENTS - (N° 2003)

Adopté

SOUS-AMENDEMENT

N° CE64

présenté par

M. Echaniz, Mme Battistel, M. Hajjar, M. Naillet, M. Potier et les membres du groupe Socialistes et apparentés

à l'amendement n° CE60 de M. Daubié

ARTICLE PREMIER

À la dernière phrase du quatrième alinéa, après les mots :

« de l'automobile »,

insérer les mots :

« , de son impact sur la démographie scolaire au regard des écoles existantes ou en construction ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent sous-amendement des députés Socialistes et apparentés vise à intégrer la problématique de la démographie scolaire dans les enjeux devant être pris en compte pour la délivrance de l'autorisation.

En effet dans ces communes, les immeubles de bureaux peuvent atteindre des surfaces considérables. Au sein de la métropole du Grand Paris la surface moyenne de ces immeubles de bureaux est de 5500m² selon l'APUR avec plus de 1000 immeubles dont la surface est comprise entre 10 000m² et 50 000m². On retrouve de tels immeubles, bien qu'en nombre inférieur, dans les autres métropoles du pays.

Ainsi un seul projet de transformation de bureaux en logements peut générer la création d'un nombre considérable de nouveaux logements, en moyenne de 80 logements sur la base du recensement des surfaces de l'APUR, mais pouvant aisément atteindre les 200 logements. Alors que 44,2 % des occupants de logements neufs sont des couples avec enfants ou des familles monoparentales, l'impact sur le patrimoine scolaire ou le besoin de places en crèche peut être très lourd.

De plus, il convient de rappeler que si la commune doit lancer la construction ou l'extension d'une école pour absorber ce besoin, elle ne pourra pas compter sur l'aide de la taxe d'aménagement puisque le produit de celle-ci n'est désormais versé qu'à la livraison du projet et non plus par moitié dans les deux années qui suivent la délivrance du permis de construire. En outre, les occupants de logements neufs bénéficient d'un dégrèvement de taxe foncière minimal de 40 % sur la taxe foncière. Elle devra donc financer sur fonds propres une part importante de ces investissements, potentiellement imprévus, à l'avance.

Il est donc essentiel que la procédure de délivrance de l'autorisation tienne compte de l'impact du projet sur la démographie scolaire au regard du parc scolaire existant et à venir.