

ASSEMBLÉE NATIONALE

25 janvier 2024

FACILITER LA TRANSFORMATION DES BUREAUX EN LOGEMENTS - (N° 2111)

Commission	
Gouvernement	

Retiré

AMENDEMENT

N° 11

présenté par

M. Echaniz, M. Aviragnet, M. Baptiste, Mme Battistel, M. Mickaël Bouloux, M. Philippe Brun, M. Califer, M. David, M. Delaporte, M. Delautrette, M. Olivier Faure, M. Garot, M. Guedj, M. Hajar, Mme Jourdan, Mme Karamanli, Mme Keloua Hachi, M. Leseul, M. Naillet, M. Bertrand Petit, Mme Pic, Mme Pires Beaune, M. Potier, Mme Rabault, Mme Rouaux, Mme Santiago, M. Saulignac, Mme Thomin, Mme Untermaier, M. Vallaud, M. Vicot et les membres du groupe Socialistes et apparentés

ARTICLE 2

À l'alinéa 2, substituer aux mots :

« par délibération »,

les mots :

« sauf délibération contraire ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement des députés Socialistes et apparentés vise à faire de l'application de la taxe d'aménagement la règle par défaut et son exonération, l'exception après délibération de l'EPCI ou de la commune.

En effet, dans les communes les plus susceptibles de se saisir d'un tel dispositif, les immeubles de bureaux peuvent atteindre des surfaces considérables. Au sein de la métropole du Grand Paris par exemple, 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. Le bénéfice de la taxe d'aménagement est donc essentiel.

Pour autant, 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 tout de suite 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.

Dès lors il nous apparaît essentiel que l'assujettissement à la taxe d'aménagement soit la règle et l'exonération l'exception.