

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

26 janvier 2024

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

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

**AMENDEMENT**

N° 38

présenté par

M. Piquemal, Mme Abomangoli, M. Alexandre, M. Amard, Mme Amiot, Mme Amrani, M. Arenas, Mme Autain, M. Bernalicis, M. Bex, M. Bilongo, M. Bompard, M. Boumertit, M. Boyard, M. Caron, M. Carrière, M. Chauche, Mme Chikirou, M. Clouet, M. Coquerel, M. Corbière, M. Coulomme, Mme Couturier, M. Davi, M. Delogu, Mme Dufour, Mme Erodi, Mme Etienne, M. Fernandes, Mme Ferrer, Mme Fiat, M. Gaillard, Mme Garrido, Mme Guetté, M. Guiraud, Mme Hignet, Mme Keke, M. Kerbrat, M. Lachaud, M. Laisney, M. Le Gall, Mme Leboucher, Mme Leduc, M. Legavre, Mme Legrain, Mme Lepvraud, M. Léaument, Mme Pascale Martin, Mme Élisabeth Martin, M. Martinet, M. Mathieu, M. Maudet, Mme Maximi, Mme Manon Meunier, M. Nilor, Mme Obono, Mme Oziol, Mme Panot, M. Pilato, M. Portes, M. Prud'homme, M. Quatennens, M. Ratenon, M. Rome, M. Ruffin, M. Saintoul, M. Sala, Mme Simonnet, Mme Soudais, Mme Stambach-Terre-noir, Mme Taurinya, M. Tavel, Mme Trouvé, M. Vannier et M. Walter

-----

**ARTICLE ADDITIONNEL****APRÈS L'ARTICLE 3, insérer l'article suivant:**

La section III du chapitre III du titre premier de la première partie 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, les locaux commerciaux et les locaux de stockage est perçue par les communes.

« II. – La taxe est due pour chaque bureau, local commercial et local de stockage vacant depuis au moins une année, au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition. Elle s'applique :

« 1° Pour les locaux à usage de bureaux, qui s'entendent, d'une part, des bureaux proprement dits et de 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 un but lucratif ;

---

« 2° Pour les locaux commerciaux, qui s'entendent des locaux destinés à l'exercice d'une activité de commerce de détail ou de gros et de prestations de services à caractère commercial ou artisanal ainsi que de leurs réserves attenantes couvertes ou non et des emplacements attenants affectés en permanence à la vente ;

« 3° Pour les locaux de stockage, qui s'entendent des locaux ou aires couvertes destinés à l'entreposage de produits, de marchandises ou de biens et qui ne sont pas intégrés topographiquement à un établissement de production.

« III. – Sont soumises à la taxe :

« 1° Les personnes morales qui sont propriétaires de locaux imposables ou titulaires d'un droit réel portant sur de tels locaux ;

« 2° Les personnes physiques qui sont propriétaires de locaux imposables ou titulaires d'un droit réel portant sur de tels locaux et qui sont redevables de l'impôt sur la fortune immobilière, tel que défini à l'article 964 du présent code.

« IV. – La taxe est applicable :

« 1° Dans les communes où il 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 ;

« 2° Dans les communes ne respectant pas les conditions prévues au 1° du présent IV où il 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 la proportion élevée de logements affectés à l'habitation autres que ceux affectés à l'habitation principale par rapport au nombre total de logements ;

« Un décret fixe la liste des communes où la taxe est instituée.

« V. – Sont exonérés de la taxe :

« 1° Les locaux appartenant aux fondations et aux associations, reconnues d'utilité publique, dans lesquels elles exercent leur activité, ainsi que les locaux spécialement aménagés pour l'archivage administratif et pour l'exercice d'activités de recherche ou à caractère sanitaire, social, éducatif ou culturel ;

« 2° Les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux d'une superficie inférieure à 50 mètres carrés, les locaux de stockage d'une superficie inférieure à 1 000 mètres carrés ;

« 3° Les locaux de stockage appartenant aux sociétés coopératives agricoles ou à leurs unions.

« VI. – Pour le calcul des surfaces visées au 2° du V, il est tenu compte de tous les locaux de même nature, hors parties communes, qu'une personne morale possède à une même adresse ou, en cas de pluralité d'adresses, dans un même groupement topographique.

« VII. – L'assiette de la taxe est constituée par la valeur locative du local telle que définie à l'article 1498 du présent code. Son taux est fixé à 17 % la première année d'imposition, à 34 % la deuxième année d'imposition et à 50 % à compter de la troisième année.

« VIII. – Pour l'application de la taxe, n'est pas considéré comme vacant un local dont la durée d'occupation est supérieure à cent-vingt jours consécutifs au cours de la période de référence définie au II.

« IX. – Le contrôle, le recouvrement, le contentieux, les garanties et les sanctions de la taxe sont régis comme en matière de taxe foncière sur les propriétés bâties. »

### EXPOSÉ SOMMAIRE

Par cet amendement, nous proposons la création d'une taxe sur les bureaux vacants.

Aujourd'hui, près de 4,8 millions de m<sup>2</sup> de bureaux sont déjà disponibles en région parisienne. Ce stock est en calire augmentation, puisque sur un même périmètre on comptait 3,5 millions de m<sup>2</sup> de bureaux vacants en 2017. Le besoin en bureaux a pourtant chuté de 17% en un an dans la région, là où le sans-abrisme a augmenté de 16%.

Si la crise sanitaire et la croissance du phénomène de télétravail ont accéléré l'inoccupation des sites commerciaux, il apparaît néanmoins curieux qu'aucune politique publique ambitieuse n'ait jusqu'ici mis en place le réemploi systématique de ces locaux vacants. En réalité, la rétention locative profite souvent et rapporte aux propriétaires. Dans une note de 2016 de l'IGF, il est rappelé que l'environnement fiscal immobilier incite bien souvent à la rétention. Un bâtiment d'activités (bureaux, entrepôts...) génère de base davantage de recettes fiscales qu'un immeuble d'habitation. Ainsi, cette taxe contribue à favoriser la reconversion en contraignant davantage les spéculateurs au profit de la collectivité.

Nous ne pouvons plus cautionner l'indécence des records, tant de celui du nombre de personnes sans-abris, tant celui dividendes versés aux actionnaires du CAC 40 en 2023. Il est temps de sortir des logiques de profits et de spéculation pour assurer à toutes et tous un droit au logement décent, objectif à valeur constitutionnelle rappelons-le.

Nous proposons donc une taxe sur ces bureaux vacants, aux taux suivants : 17 % la première année, 34% la deuxième année, et 50% à compter de la troisième.