

ASSEMBLÉE NATIONALE

26 janvier 2024

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

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N° 44

présenté par

M. Cosson et M. Millienne

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

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

1° Le V de l'article 231 *ter* est complété par un 7° ainsi rédigé :

« 7° Les locaux à usage de bureaux, lorsqu'ils font l'objet d'un projet de transformation en logements ayant fait l'objet d'un dépôt de permis de construire au cours de l'année précédant la déclaration de la taxe. »

2° Le V de l'article 231 *quater* est complété par un 9° ainsi rédigé :

« 9° Les locaux à usage de bureaux, lorsqu'ils font l'objet d'un projet de transformation en logements ayant fait l'objet d'un dépôt de permis de construire au cours de l'année précédant la déclaration de la taxe. »

II. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.**EXPOSÉ SOMMAIRE**

Si les transformations de bureaux en logements constituent une priorité de la politique publique, dans un contexte de nécessaire baisse de l'artificialisation, de moindre consommation de carbone par la démolition, et de nouvelle vision urbaine par le renouvellement de la ville sur la ville sous l'impulsion des élus locaux, il est toutefois nécessaire d'assurer l'équilibre économique de ces

projets complexes, tout en incitant à la vente ou à la transformation les propriétaires d'actifs obsolètes, le plus souvent vacants.

Le présent amendement propose ainsi d'exonérer de taxe sur les bureaux, en Ile-de-France et en PACA – soit les 2 régions où cette taxe est en vigueur – les actifs qui font l'objet d'un projet de transformation à un stade déjà avancé.

Cette disposition inciterait fortement les propriétaires d'actifs vacants à considérer l'hypothèse de transformation ou de vente de leur actif, notamment par le gain de trésorerie immédiat induit par une telle transformation. Ce gain faciliterait l'arbitrage entre la réalisation d'une moins-value dans le bilan du propriétaire, et la conservation de l'actif dans l'espoir de le louer ou de le revendre à meilleur prix dans quelques années.

Cette disposition faciliterait également l'équilibre économique global, en contrepartie du maintien de la taxe d'aménagement aux articles 2 et 3, nécessaire pour permettre aux élus locaux de financer les équipements publics inhérents à la transformation de bureaux en logements.