

**ASSEMBLÉE NATIONALE**  
27 janvier 2024

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

|              |  |
|--------------|--|
| Commission   |  |
| Gouvernement |  |

**RETIRÉ AVANT DISCUSSION**

**AMENDEMENT**

**N ° 65**

présenté par  
le Gouvernement  
-----

**ARTICLE 2**

Supprimer cet article.

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

L'article 2 de la proposition de loi vise à assujettir les opérations de transformation de bureaux en logements à la taxe d'aménagement. Une telle mesure, ayant un impact pour les finances publiques, relève d'un projet de loi de finances, dont le calendrier d'adoption sera sensiblement identique à celui de la proposition de loi après la navette parlementaire.

La taxe d'aménagement est due sur l'ensemble des opérations de construction, d'aménagement, de reconstruction ou d'agrandissement de bâtiments, installations ou aménagements de toute nature nécessitant une autorisation d'urbanisme. Elle est également due sur les opérations de construction soumises à autorisation d'urbanisme ayant pour effet de changer la destination de locaux agricoles dans les exploitations ou coopératives agricoles étant précisé que les locaux agricoles bénéficient d'une exonération de taxe d'aménagement de plein droit lorsque leur destination reste agricole. Le changement de destination visé dans la présente proposition n'entre dans le champ d'application de la taxe d'aménagement qu'à la condition que les transformations effectuées entraînent une augmentation de la surface de construction puisque la surface créée initialement a déjà été soumise à la taxe d'aménagement, sauf dans le cadre d'exonérations prévues par le législateur. Le critère de changement de destination retenu par la présente proposition aboutirait ainsi en définitive à une double taxation du bâtiment.

Par ailleurs, l'objectif du projet de loi, que partage pleinement le Gouvernement, est de faciliter les opérations de transformation de locaux d'activités, notamment tertiaires, en logements. Ces opérations sont des projets difficiles à équilibrer au plan économique en raison de leur complexité et

des coûts afférents. Mettre en place un tel régime de taxation des projets qui n'existe pas aujourd'hui puisque les immeubles en question ont déjà fait l'objet du paiement d'une taxe d'aménagement lors de leur édification, conduirait à accroître le coût de ces opérations et à en compromettre la faisabilité économique.

Pour autant, le Gouvernement est également conscient que ces opérations, qui s'accompagnent de l'accueil de nouveaux habitants susceptible d'avoir un impact sur les équipements publics communaux, notamment à destination des enfants (crèches, écoles) peuvent faire l'objet d'une opposition des élus locaux du fait précisément des conséquences budgétaires résultant de la nécessité éventuelle d'accroître les capacités d'accueil desdits équipements.

La possibilité d'instaurer un Projet Urbain Partenarial telle qu'introduite par le rapporteur à l'article 3 bis lors de la commission des affaires économiques permet d'apporter un premier élément de réponse à cette problématique économique pour les opérations les plus importantes, dans des communes capables de mettre en œuvre ces PUP.

Néanmoins, soucieux de poursuivre les réflexions sur ce sujet, le Gouvernement propose d'engager un travail avec les acteurs concernés (collectivités locales et opérateurs) afin de parvenir à des solutions ayant vocation à intégrer le Projet de loi de Finances 2025. »