

ASSEMBLÉE NATIONALE

19 octobre 2024

PLF POUR 2025 - (N° 324)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N ° I-3645

présenté par

M. Daubié, M. Mandon, Mme Perrine Goulet, M. Mattei, Mme Mette, M. Balanant, Mme Bannier, M. Blanchet, M. Bolo, Mme Brocard, M. Cosson, M. Croizier, M. Falorni, M. Fesneau, M. Fuchs, M. Grelier, M. Gumbs, M. Isaac-Sibille, Mme Josso, M. Latombe, M. Lecamp, Mme Lingemann, M. Martineau, Mme Morel, M. Ott, M. Pahun, M. Frédéric Petit, Mme Maud Petit, Mme Poueyto, M. Ramos, Mme Thillaye, M. Turquois et M. Philippe Vigier

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 16, insérer l'article suivant:**

Le code général des impôts est ainsi modifié :

I. – L'article 1635 *quater* B est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Donnent également lieu au paiement de la taxe d'aménagement, par délibération prise dans les conditions prévues au VI de l'article 1639 A *bis* par les organes délibérants des communes, des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre, des départements et de la région d'Île-de-France ayant institué la taxe d'aménagement dans les conditions prévues à l'article 1635 *quater* A, les opérations de transformation de locaux non destinés à l'habitation en locaux d'habitation qui ne relèvent pas des opérations mentionnées au premier alinéa du présent article.

II. – L'article 1635 *quater* H est ainsi modifié :

a) Au deuxième alinéa, après le mot : « construction », sont insérés les mots : « ou de la surface transformée dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article 1635 *quater* B » ;

b) Au troisième alinéa, après le mot : « construction », sont insérés les mots : « ou la surface transformée dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article 1635 *quater* B ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement du groupe Les Démocrates reprend le dispositif fiscal de possibilité d'assujettissement des opérations de bureaux en logements, déposée par Romain Daubié et ses collègues du groupe Les Démocrates et votée à l'unanimité à l'Assemblée nationale début 2024.

Les chiffres de la construction pour l'année 2022 révèlent une importante baisse de la production de logements et augurent potentiellement de futures pénuries. En tout état de cause, depuis 30 ans, le taux d'effort immobilier des ménages n'a cessé d'augmenter, le phénomène du logement cher s'étendant peu à peu de Paris aux villes de province.

S'il n'existe pas de solution miracle, la crise actuelle du logement nous pousse au pragmatisme et augmenter le stock de logements disponibles est nécessaire. La facilitation des opérations de transformation de bureaux en logements réunit de nombreux avantages, notamment ceux de lutter contre la vacance des locaux, de favoriser la création de logements tout en respectant des objectifs de transition énergétique et en répondant aux objectifs de mixité sociale voulus par le code de l'urbanisme.

Le développement du télétravail et des bureaux flexibles depuis la crise du COVID-19 et dans les années à venir ouvre de nouvelles possibilités pour la fourniture d'habitations supplémentaires. Entre 2015 et 2019, seul 0,99 % de la superficie des nouveaux logements provenait d'anciens locaux à usage commercial. Alors que le télétravail hebdomadaire ne concernait que 3 % des salariés en 2019, la pandémie a fait bondir ce chiffre à 15 %, ainsi que le révèle une étude la Banque de France parue au mois de février 2023.

Depuis deux ans, le taux d'occupation des bureaux a ainsi diminué de 5,4 %, provoquant un ralentissement de la demande dans ce secteur. Saisir cette opportunité de l'augmentation de la vacance des bureaux pour les transformer en logements constitue une première piste pour répondre aux enjeux actuels du logement. De plus, il s'agit d'une bonne occasion pour atteindre les objectifs posés par la loi dite « Climat et résilience », de neutralisation de l'artificialisation des sols à horizon 2050 et de réduction de moitié de notre consommation foncière à moyen terme, en substituant des opérations de transformation aux opérations de construction, beaucoup plus énergivores.

Cependant, cette transformation de bureaux en logements peut avoir une incidence en matière de taxe d'aménagement pour les communes. En effet, la taxe d'aménagement est due sur l'ensemble des opérations d'aménagement, de construction, de reconstruction ou d'agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature nécessitant une autorisation d'urbanisme.

La transformation de locaux de bureaux en locaux à usage d'habitation implique un changement de destination qui n'entre dans le champ d'application de la taxe d'aménagement qu'à la condition d'aboutir à une augmentation de la surface.

Lorsque la transformation ne donne lieu à aucune création de surface, l'absence de perception de taxe d'aménagement peut être préjudiciable aux communes accueillant de tels projets, dès lors que ladite transformation est susceptible d'induire des frais d'investissement dans des équipements collectifs pour la collectivité locale. En effet, la création de nouveaux logements induite par

l'opération de transformation de bureaux en logements a pour conséquence la modification des besoins d'un quartier, notamment en termes d'écoles, de crèches, et autres infrastructures collectives que la commune doit mettre à disposition de ses administrés.

Ainsi, cet amendement entend permettre aux communes de décider de manière souveraine, d'assujettir ou non les opérations de transformation de bureaux en logements à la taxe d'aménagement, en fonction des besoins en service public identifiés et de l'équilibre des opérations sur leur territoire.