

ASSEMBLÉE NATIONALE

17 septembre 2026

VISANT LA RELANCE ET LA DÉCENTRALISATION DU LOGEMENT - (N° 3058)

Retiré

N° CE245

AMENDEMENT

présenté par
M. Jolivet, M. Alfandari et M. Lam

ARTICLE 5

I. – À l’alinéa 8,

substituer au mot :

« vingt »,

le mot :

« vingt-cinq ».

II. – À ce même alinéa, substituer à la seconde occurrence du mot :

« quinze »,

le mot :

« vingt ».III. – 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

Le texte adopté par le Sénat porte de dix à quinze ans, et de quinze à vingt ans selon les cas, la durée d’exonération de taxe d’aménagement applicable aux constructions ayant fait l’objet d’un financement dans le cadre d’un projet urbain partenarial (PUP) prévu aux articles L. 312-5, L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l’urbanisme.

Cet allongement va dans le bon sens, mais il demeure insuffisant au regard de la durée réelle d'amortissement des investissements consentis par les aménageurs pour financer les équipements publics nécessaires à leurs opérations. Un délai trop court dissuade les acteurs privés de s'engager dans des conventions de PUP, alors que cet outil constitue un levier majeur de production de logements sans recours à la fiscalité de droit commun.

L'enjeu est particulièrement sensible pour les opérations de reconversion de bureaux obsolètes en logements, appelées à se multiplier dans les années à venir. L'étude commandée par l'Association des utilisateurs de la Défense (AUDE) au cabinet Deloitte, présentée en octobre 2024, a ainsi établi que le taux de vacance des bureaux à La Défense atteignait déjà 19 % en intégrant les surfaces non commercialisées, contre 4,6 % en 2019, et pourrait grimper jusqu'à 39 % d'ici 2034 en l'absence d'action. Ce constat illustre, à l'échelle du premier quartier d'affaires européen, l'ampleur du gisement foncier tertiaire mobilisable pour la production de logements, à condition que les outils de financement des équipements publics associés à ces opérations de transformation urbaine offrent une visibilité suffisante aux investisseurs.

Le présent amendement propose donc de porter les délais d'exonération à vingt-cinq ans pour les articles L. 312-5 et L. 332-11-3, et à vingt ans pour l'article L. 332-11-4, afin de sécuriser davantage les opérateurs et d'accélérer la conversion de ces surfaces obsolètes en logements.