

N° 163

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2019-2020

Enregistré à la Présidence du Sénat le 28 novembre 2019

PROPOSITION DE LOI

ADOPTÉE PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

*visant à réduire le coût du foncier et à augmenter l'offre de logements
accessibles aux Français,*

TRANSMISE PAR

M. LE PRÉSIDENT DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE

À

M. LE PRÉSIDENT DU SÉNAT

*(Envoyée à la commission des affaires économiques, sous réserve de la constitution éventuelle d'une
commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)*

L'Assemblée nationale a adopté la proposition de loi dont la teneur suit :

Voir les numéros :

Assemblée nationale (15^e législature) : 2336, 2434 et T.A. 357.

TITRE I^{ER}

CASSER L'ENGRENAGE DE LA HAUSSE DES PRIX

Article 1^{er}

- ① I. – La sous-section 1 de la section 1 du chapitre I^{er} du titre I^{er} du livre II de la troisième partie du code général de la propriété des personnes publiques est ainsi modifiée :
- ② 1° Après le premier alinéa de l'article L. 3211-1, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ③ « À l'exception des lots de copropriétés, dans les zones urbaines ou à urbaniser des plans locaux d'urbanisme ou des documents en tenant lieu définies à l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme et dans les communes mentionnées à l'article 232 du code général des impôts, la vente de ces immeubles est obligatoirement effectuée à l'amiable. » ;
- ④ 2° (*Supprimé*)
- ⑤ 3° L'article L. 3211-14 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ⑥ « À l'exception des lots de copropriétés, les cessions de ces immeubles et droits réels immobiliers situés dans les zones urbaines ou à urbaniser des plans locaux d'urbanisme ou des documents en tenant lieu définies à l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme et dans les communes mentionnées à l'article 232 du code général des impôts sont obligatoirement effectuées à l'amiable. »
- ⑦ II (*nouveau*). – (*Supprimé*)
- ⑧ III (*nouveau*). – Le I du présent article entre en vigueur le 1^{er} janvier 2021.

Article 2

- ① I. – Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par voie d'ordonnance, dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la présente loi, toutes mesures relevant du domaine de la loi afin de :

- ② 1° Créer un régime d'organismes fonciers, détenus à majorité par une ou plusieurs personnes publiques, ayant pour objet, pour tout ou partie de leur activité, d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements, des locaux à usage commercial, des locaux à usage de bureaux et des équipements collectifs, au moyen de baux de longue durée, en tenant compte des caractéristiques des marchés et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements ;
- ③ 2° Créer un bail réel prorogéable garantissant la dissociation de la propriété du bâti du preneur et de la propriété du foncier des organismes mentionnés au 1°;
- ④ 3° Prévoir les conditions par lesquelles le bail réel mentionné au 2° accorde au preneur des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété, sous des conditions, dans les zones tendues, de loyers ou de prix de cession ;
- ⑤ 4° Définir les modalités d'évolution de ce bail ainsi que de la valeur des droits réels en cas de mutations successives ;
- ⑥ 5° Définir les règles applicables en cas de résiliation ou de méconnaissance des obligations propres à ce contrat ;
- ⑦ 6° Adapter ou fusionner, si nécessaire, le régime du bail réel immobilier et du bail réel solidaire avec ce nouveau régime, tout en en conservant leurs champs respectifs d'utilisation et leurs caractéristiques.
- ⑧ II. – Un projet de loi de ratification est déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois à compter de la publication de l'ordonnance prévue au I.

Article 3

- ① I. – Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° Après le 5° de l'article L. 132-6, il est inséré un 6° ainsi rédigé :
- ③ « 6° De contribuer à la mise en place des observatoires prévus au III de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation. » ;
- ④ 2° (*supprimé*)

- ⑤ 3° (*nouveau*) À l'avant-dernier alinéa des articles L. 321-1 et L. 324-1, les mots : « du dispositif d'observation foncière mentionné à » sont remplacés par les mots : « des observatoires prévus au III de ».
- ⑥ II (*nouveau*). – Le III de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ⑦ 1° Après le mot : « place », la fin du second alinéa est ainsi rédigée : « d'observatoires de l'habitat et du foncier sur son territoire. » ;
- ⑧ 2° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- ⑨ « Les observatoires de l'habitat et du foncier sont mis en place au plus tard deux ans après que le programme local de l'habitat a été rendu exécutoire. Ils ont notamment pour mission d'analyser la conjoncture des marchés fonciers et immobiliers, d'étudier les évolutions en matière de foncier sur leur territoire et de recenser les espaces en friche, les espaces de densification potentielle ainsi que les surfaces potentiellement réalisables par surélévation des constructions existantes. Ils publient les informations relatives aux prix de vente des logements sociaux, intermédiaires et en accession sociale. »
- ⑩ II *bis* (*nouveau*). – Au huitième alinéa du V de l'article L. 5219-1 du code général des collectivités territoriales, la référence : « neuvième alinéa » est remplacée par la référence : « troisième alinéa du IV ».
- ⑪ II *ter* (*nouveau*). – À la dernière phrase du troisième alinéa de l'article 16 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, les mots : « le dispositif d'observation de l'habitat défini à » sont remplacés par les mots : « les observatoires prévus au III de ».
- ⑫ III (*nouveau*). – L'obligation de mise en place, dans un délai de deux ans à compter de la publication de la présente loi, de l'observatoire du foncier prévu au dernier alinéa du III de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation est opposable aux programmes locaux de l'habitat couvrant les communes appartenant aux zones mentionnées à l'article 232 du code général des impôts exécutoires avant la publication de la présente loi. Ces programmes locaux de l'habitat sont adaptés, pour les années restant à courir, selon la procédure de modification prévue au II de l'article L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.
- ⑬ IV (*nouveau*). – L'obligation de mise en place, dans un délai de deux ans à compter de la publication de la présente loi, de l'observatoire du foncier prévu au dernier alinéa du III de l'article L. 302-1 du code de la

construction et de l'habitation est opposable aux plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programmes locaux de l'habitat couvrant les communes appartenant aux zones mentionnées à l'article 232 du code général des impôts exécutoires avant le 31 mars 2018. Ces plans sont adaptés pour intégrer les dispositions citées au II du présent article dans un délai de deux ans à compter de la publication de la présente loi ou de trois ans si cette mise en compatibilité implique une révision du plan local d'urbanisme.

Article 4

- ① I. – Il est créé un fonds pour la dépollution des friches géré par Action Logement Groupe.
- ② II. – Ce fonds est chargé de libérer les friches urbaines et industrielles en les dépolluant et en leur donnant de nouveaux usages.
- ③ III. – L'activité du fonds fait l'objet d'un rapport, remis chaque année au Parlement. Celui-ci est remis au plus tard le 30 avril de l'année suivante.
- ④ IV. – Après le *a* de l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un *a* bis ainsi rédigé :
- ⑤ « *a* bis) Au soutien à la dépollution, à la réhabilitation et à la valorisation des friches urbaines et industrielles ; ».

TITRE II

LIBÉRER PLUS DE FONCIER ET OPTIMISER LE FONCIER DISPONIBLE EN DONNANT AUX MAIRES LES OUTILS PERMETTANT L'OPTIMISATION DE LEUR POLITIQUE DU LOGEMENT

Article 5

- ① I. – Le code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :
- ② 1° Le premier alinéa de l'article L. 1311-9 est remplacé par quatre alinéas ainsi rédigés :
- ③ « Lorsqu'ils sont poursuivis par les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics, les projets d'opérations

immobilières mentionnés à l'article L. 1311-10 doivent être précédés, avant toute entente amiable, d'une demande d'avis auprès de l'autorité compétente de l'État. Si les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics le jugent opportun, ils peuvent demander une estimation par un expert immobilier agréé inscrit sur les listes des experts judiciaires dressées par les cours d'appel.

- ④ « L'avis porte sur la valeur vénale ou la valeur locative des biens immeubles, des droits réels et des droits sociaux s'y rapportant.
- ⑤ « Il comporte une estimation de la valeur du bien et précise l'ensemble des éléments sur lesquels l'autorité administrative fonde cette estimation : descriptif du bien, du projet et, le cas échéant, de la situation du marché immobilier. Il détaille les motifs ayant justifié le choix des méthodes d'évaluation et les calculs ayant conduit à la valeur du bien.
- ⑥ « Lorsque les projets d'opérations immobilières mentionnés aux 1° et 2° de l'article L. 1311-10 sont réalisés à l'amiable, les personnes mentionnées à la première phrase du premier alinéa du présent article peuvent demander à l'autorité compétente de l'État de réexaminer l'avis émis, dans des conditions fixées par décret. » ;
- ⑦ 1° *bis (nouveau)* Après l'article L. 1311-10, il est inséré un article L. 1311-10-1 ainsi rédigé :
- ⑧ « *Art. L. 1311-10-1.* – À la demande d'une commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale dont la population se situe en dessous d'un seuil fixé par décret, pour les opérations mentionnées au 2° de l'article L. 1311-10 dont la valeur se situe en dessous du montant auquel ces mêmes dispositions renvoient, l'autorité administrative compétente rend un avis formel. » ;
- ⑨ 2° *(Supprimé)*
- ⑩ 3° *(nouveau)* L'article L. 2241-1 est complété par deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑪ « À la demande d'une commune de moins de 2 000 habitants, l'autorité compétente de l'État rend un avis formel.
- ⑫ « Lorsque les acquisitions et les cessions sont réalisées à l'amiable, la personne publique concernée peut demander à l'autorité compétente de l'État de réexaminer l'avis émis, dans des conditions fixées par décret. » ;

- ⑬ 4° (*nouveau*) Les articles L. 3213-2, L. 4221-4, L. 5211-37 et L. 5722-3 sont complétés par un alinéa ainsi rédigé :
- ⑭ « Lorsque ces projets sont réalisés à l’amiable, la personne publique concernée peut demander à l’autorité compétente de l’État de réexaminer l’avis émis, dans des conditions fixées par décret. »
- ⑮ II (*nouveau*). – L’article 7-1 de la loi n° 72-619 du 5 juillet 1972 portant création et organisation des régions, l’article 45-1 de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et le II de l’article 11 de la loi n° 95-127 du 8 février 1995 relative aux marchés publics et délégations de service public sont complétés par un alinéa ainsi rédigé :
- ⑯ « Lorsque les acquisitions et les cessions sont réalisées à l’amiable, l’établissement public concerné peut demander à l’autorité compétente de l’État de réexaminer l’avis émis, dans des conditions fixées par décret. »
- ⑰ III (*nouveau*). – Six mois après la publication de la présente loi, le Gouvernement remet au Parlement un rapport permettant de suivre l’application des présentes dispositions.
- ⑱ Un an après la publication de la présente loi, le Gouvernement remet au Parlement un rapport détaillant l’activité des services d’évaluation domaniale. Ce rapport précise notamment le nombre d’avis rendus et de réexamens demandés, les délais de production des avis ainsi que les résultats d’une enquête de qualité de service menée, durant l’année 2020, auprès des collectivités territoriales.

Article 6

(Supprimé)

Article 6 bis (nouveau)

L’article L. 221-1 du code de l’urbanisme est complété par les mots :
« , y compris lorsque l’acquisition ne présente pas de caractère d’urgence ».

Article 7

- ① Le titre préliminaire du livre III du code de la construction et de l’habitation est ainsi modifié :

- ② 1° L'article L. 302-3 est ainsi modifié :
- ③ a) Le premier alinéa est complété par les mots : « en s'appuyant, notamment, sur les observatoires prévus au III de l'article L. 302-1 » ;
- ④ b) Après le même premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑤ « Les observatoires mentionnés au III de l'article L. 302-1 fournissent chaque année aux communes une analyse sur les écarts entre les objectifs annualisés du programme local de l'habitat et le nombre de logements effectivement livrés au cours de l'exercice écoulé. Cette analyse fait l'objet d'une délibération en conseil municipal au plus tard le 31 mars de chaque année. Le compte rendu de cette délibération est transmis au conseil communautaire. Le conseil communautaire prend en compte l'ensemble des comptes rendus qui lui sont transmis à ce titre dans le cadre de la délibération prévue au premier alinéa du présent article. » ;
- ⑥ 2° (*nouveau*) Au dernier alinéa du II de l'article L. 301-5-1, le mot : « second » est remplacé par le mot : « dernier ».

Article 8

(Supprimé)

Délibéré en séance publique, à Paris, le 28 novembre 2019.

Le Président,
Signé : RICHARD FERRAND