

N° 367

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2019-2020

Enregistré à la Présidence du Sénat le 4 mars 2020

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,*

TEXTE DE LA COMMISSION

DES AFFAIRES ÉCONOMIQUES (1)

(1) Cette commission est composée de : Mme Sophie Primas, présidente ; Mme Élisabeth Lamure, MM. Daniel Gremillet, Alain Chatillon, Martial Bourquin, Franck Montaugé, Mmes Anne-Catherine Loïsier, Noëlle Rauscent, Cécile Cukierman, M. Jean-Pierre Decool, vice-présidents ; MM. François Calvet, Daniel Laurent, Mmes Catherine Procaccia, Viviane Artigalas, Valérie Létard, secrétaires ; M. Serge Babary, Mme Anne-Marie Bertrand, MM. Yves Bouloux, Bernard Buis, Henri Cabanel, Mmes Anne Chain-Larché, Marie-Christine Chauvin, Catherine Conconne, Agnès Constant, MM. Roland Courteau, Pierre Cuypers, Marc Daunis, Daniel Dubois, Laurent Duplomb, Alain Duran, Mmes Dominique Estrosi Sassone, Françoise Férat, M. Fabien Gay, Mme Annie Guillemot, MM. Jean-Marie Janssens, Joël Labbé, Mme Marie-Noëlle Lienemann, MM. Pierre Louault, Michel Magras, Jean-François Mayet, Franck Menonville, Jean-Pierre Moga, Mmes Patricia Morhet-Richaud, Sylviane Noël, MM. Jackie Pierre, Michel Raison, Mmes Évelyne Renaud-Garabedian, Denise Saint-Pé, Patricia Schillinger, M. Jean-Claude Tissot.

Voir les numéros :

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

Sénat : **163** et **366** (2019-2020).

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

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° et 3° (*Supprimés*)
- ⑤ II. – (*Supprimé*)
- ⑥ III. – (*Non modifié*) Le I du présent article entre en vigueur le 1^{er} janvier 2021.

Article 2

(Supprimé)

Article 2 bis (nouveau)

- ① L'article L. 329-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° Au premier alinéa, les mots : « d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, » sont remplacés par les mots : « de gérer des terrains ou des biens immobiliers, le cas échéant en procédant préalablement à leur acquisition, » et après le mot : « réaliser », sont insérés les mots : « , de réhabiliter ou de rénover » ;

- ③ 2° Le même premier alinéa est complété par les mots : « ainsi que des locaux à usage commercial ou professionnel, accessoires aux immeubles à usage d'habitation » ;
- ④ 3° Au troisième alinéa, après le mot : « réhabiliter », sont insérés les mots : «, rénover ou gérer ».

Article 2 ter (nouveau)

Le premier alinéa de l'article L. 255-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par les mots : « dans les limites fixées par le service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2. »

Article 2 quater (nouveau)

Le premier alinéa de l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée : « Ils peuvent proposer à ces mêmes bénéficiaires la possibilité d'acquérir ces mêmes logements ou au moyen d'un bail réel solidaire défini aux articles L. 255-1 et suivants, auquel cas le IV du L. 443-11 et l'article L. 443-12-1 ne s'appliquent pas à ces contrats. »

Article 3

- ① I. – (*Non modifié*) 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° 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. – 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 peuvent être mis en place 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. Ils publient les informations relatives aux prix de vente des logements sociaux, intermédiaires et en accession sociale. »
- ⑩ *II bis. – (Non modifié)* 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. – (Non modifié)* 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 et IV. – *(Supprimés)*
- ⑬ V *(nouveau)*. – Six mois après la publication de la présente loi, le Gouvernement remet au Parlement un rapport faisant le bilan des observatoires de l’habitat et du foncier existants et formulant des propositions pour permettre leur généralisation (méthodologie, organisation, financement), la constitution d’un réseau national et, éventuellement, leur rapprochement avec les observatoires des loyers.

Article 4

(Supprimé)

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 foncier ou immobilier agréé inscrit sur les listes des experts judiciaires dressées par les cours d’appel, ou par un expert foncier et agricole ou un expert forestier au sens de l’article L. 171-1 du code rural et de la pêche maritime.
- 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° du même 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* 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° 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° 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. – (*Non modifié*) 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. – (*Non modifié*) Six mois après la publication de la présente loi, le Gouvernement remet au Parlement un rapport permettant de suivre l'application des présentes dispositions.

- ⑮ 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

(Suppression maintenue)

Article 6 bis

(Supprimé)

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 même III 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 peut faire l'objet d'une délibération en conseil municipal. 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° Au dernier alinéa du II de l'article L. 301-5-1, le mot : « second » est remplacé par le mot : « dernier ».

Article 8

(Suppression maintenue)