

TEXTE COMPARATIF

(Document de travail - texte ne pouvant être amendé)

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

(Première lecture)

Le présent texte comparatif ne constitue qu'un document de travail faisant apparaître l'évolution du texte à l'issue des travaux de la commission. Figurent :

- ~~en caractères barrés~~, les dispositions que la commission propose de supprimer ;
- **en caractères gras**, les dispositions introduites par la commission.

Les liens dans la marge de droite permettent un accès direct au dispositif de chaque amendement adopté par la commission.

TITRE I^{ER}

CASSER L'ENGRENAGE DE LA HAUSSE DES PRIX

Article 1^{er}

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 :

1° Après le mot : « vendus », la fin du premier alinéa de l'article L. 3211-1 est ainsi rédigée : « soit à l'amiable, soit par concours à prix fixe portant sur le programme, l'architecture, les qualités innovantes et la réponse aux enjeux locaux durables du porteur de projet. » ;

2° La seconde phrase du second alinéa de l'article L. 3211-12 est supprimée ;

3° Après le mot : « immobiliers », la fin de l'article L. 3211-14 est ainsi rédigée : « à charges foncières fixes. » **I. – Le code général de la propriété des personnes publiques est ainsi modifié :**

1° Le premier alinéa de l'article L. 3211-1 est ainsi modifié :

a) Après le mot : « vendus », la fin est supprimée ;

b) Est ajoutée une phrase ainsi rédigée : « La vente de ces immeubles est réalisée à l'amiable, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État. » ;

2° La seconde phrase du second alinéa de l'article L. 3211-12 est supprimée ;

3° À l'article L. 3211-14, après le mot « cèdent », sont insérés les mots « à l'amiable ».

II (nouveau). – Le code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :

1° Les articles L. 2241-6 et L. 2241-7 sont abrogés ;

2° Au premier alinéa de l'article L. 2542-26, la référence : « L. 2241-6 » est supprimée ;

3° À l'article L. 2573-33, la référence : « et l'article L. 2241-6 » est supprimée.

III (nouveau). – Les I et II du présent article entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2021.

Commentaire [A1]: [CE12](#) et [CE26](#)

Article 2

I. – Le chapitre IX du titre II du livre III du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° À l'intitulé, après le mot : « Organismes », sont insérés les mots : « ~~fonciers et~~ **de foncier libre et organismes** » ;

Commentaire [A2]: [CE29](#)

2° L'article L. 329-1 est ainsi modifié :

a) Au début, il est ajouté un I ainsi rédigé :

« I. – Les organismes de foncier **libre** ont 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 et des équipements collectifs.

Commentaire [A3]: [CE29](#)

« ~~Les organismes de foncier sont agréés par le représentant de l'État dans la région.~~ **Seules les sociétés mentionnées à l'article L. 327-1 du présent code et, sous réserve que leur capital soit détenu à plus de 50 % par une ou des personnes publiques, les sociétés mentionnées à l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation peuvent exercer l'activité mentionnée au premier alinéa du présent I.**

Commentaire [A4]: [CE25](#)

« L'organisme de foncier **libre** reste propriétaire des terrains et consent au preneur, dans le cadre d'un bail de longue durée, s'il y a lieu avec obligation de construire ou de réhabiliter des constructions existantes, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété des logements, à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale. » ;

Commentaire [A5]: [CE29](#)

b) Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « II. – » ;

c) Au début du dernier alinéa, est ajoutée la mention : « III. – ».

II (nouveau). – Le code de la construction et de l’habitation est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa de l’article L. 255-1, la deuxième occurrence du mot : « à » est remplacée par les mots : « au II de » ;

2° Aux 8° et 9° de l’article L. 421-4, la première occurrence du mot : « à » est remplacée par les mots : « au II de » ;

3° À la première phrase du premier alinéa du I de l’article L. 443-11, la huitième occurrence du mot : « à » est remplacée par les mots : « au II de ».

Commentaire [A6]: [CE30](#)

Article 3

~~La section 3 du chapitre II du titre III du livre I^{er} du code de l’urbanisme est ainsi modifiée :~~

~~1° Après le 5° de l’article L. 132-6, il est inséré un 6° ainsi rédigé :~~

~~« 6° De mettre en place, avant le 1^{er} janvier 2021, dans les zones tendues, un observatoire foncier local, défini à l’article L. 132-6-1. ».~~

~~2° Il est ajouté un article L. 132-6-1 ainsi rédigé :~~

~~« Art. L. 132-6-1. Les observatoires fonciers locaux ont notamment pour missions :~~

~~« 1° D’étudier les évolutions en matière de foncier sur leurs territoires de compétence en présentant notamment l’évolution des prix des logements, du foncier et des charges foncières. Chaque commune est informée de ces observations sur leur territoire ;~~

~~« 2° De présenter un état des lieux des surfaces potentiellement réalisables par surélévation des immeubles jusqu’en limite de constructibilité fixée au plan local d’urbanisme ;~~

~~« 3° De recenser les friches urbaines et publier, le cas échéant, un rapport précis de pollution du site ;~~

~~« 4° De proposer aux autorités compétentes pour délivrer le permis de construire un prix de vente maximum des logements sociaux, intermédiaires et en accession sociale, neufs à construire sur une zone géographiquement délimitée, conjointement avec la collectivité concernée ou son groupement ;~~

~~« 5° De déterminer les périmètres territoriaux susceptibles en termes d'urbanisme et de marché du logement de donner lieu à un portage public ou semi-public du foncier à travers des offices fonciers libres ou solidaires. »~~**I. – Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :**

1° Après le 5° de l'article L. 132-6, il est inséré un 6° ainsi rédigé :

« 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. » ;

2° (*supprimé*)

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 ».

II (*nouveau*). – Le III de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Après le mot : « place », la fin du second alinéa est ainsi rédigée : « d'observatoires de l'habitat et du foncier sur son territoire. » ;

2° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Sur le territoire des communes mentionnées à l'article 232 du code général des impôts, 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'étudier les évolutions en matière de foncier sur leur territoire et de recenser les espaces en friche ainsi que les surfaces potentiellement réalisables par surélévation des constructions existantes. »

III (*nouveau*). – Le 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 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.**

IV (*nouveau*). – Le 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 exécutoires avant le 31 mars 2018. Ces plans sont adaptés pour intégrer les dispositions citées au II 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.

Commentaire [A7]: [CE24](#)
et sous-amendement [CE37](#)

Article 4

I. – Il est créé un fonds pour la dépollution des friches géré par Action Logement Groupe.

II. – Ce fonds est chargé de libérer les friches urbaines et industrielles en les dépolluant et en leur donnant de nouveaux usages.

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.

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 :

« *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

~~La section 3 du chapitre unique du titre I^{er} du livre III de la première partie du code général des collectivités territoriales est ainsi modifiée :~~

~~1° Au premier alinéa de l'article L. 1311-9, après le mot : « État », sont insérés les mots : « ou d'un expert agréé selon des modalités définies par décret en Conseil d'État » ;~~

~~2° L'article L. 1311-11 est complété par les mots : « ou d'un expert agréé selon des modalités définies par décret en Conseil d'État ». La section 3 du chapitre unique du titre I^{er} du livre III de la première partie du code général des collectivités territoriales est ainsi modifiée :~~

1° Le premier alinéa de l'article L. 1311-9 est ainsi rédigé :

« 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 de l'autorité compétente de l'État ou, si les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics le jugent opportun, d'une estimation par un expert immobilier agréé inscrit sur les listes des experts judiciaires dressées par les cours d'appel. » ;

2° L'article L. 1311-11 est complété par les mots : « ou, si ces personnes le jugent opportun, d'une estimation par un expert immobilier agréé inscrit sur les listes des experts judiciaires dressées par les cours d'appel ».

Commentaire [A8]: [CE21](#)

Article 6

(Supprimé)

~~Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :~~

~~1° L'article L. 151-2 est complété par un alinéa ainsi rédigé :~~

~~« Ces éléments ne peuvent faire l'objet d'ajouts supplémentaires par les communes. »~~

~~2° L'article L. 152-6 est ainsi rédigé :~~

~~« Art. L. 152-6. I. Les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du code général des impôts et les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation ne sont pas tenues de respecter :~~

~~« 1° Les règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faitage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;~~

~~« 2° Les règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a~~

~~pour objet la création de logement ou un agrandissement de la surface de logement. Si le projet est contigu à une autre construction, elles ne sont pas tenues de respecter les règles de gabarit pour autoriser la surélévation à dépasser la hauteur maximale dans les conditions et limites fixées au 1° ;~~

~~« 3° Les règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement et, dès lors que la commune ne fait pas l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, aux règles adoptées en application de l'article L. 151-15 du présent code, pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite d'une majoration de 30 % du gabarit de l'immeuble existant ;~~

~~« 4° Les obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité ;~~

~~« 5° Les règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'État, pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.~~

~~« H. — En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation dans un objectif de mixité sociale, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, autoriser les communes mentionnées au premier alinéa du I à déroger au même I. »~~

Commentaire [A9]: [CE13](#)
et [CE22](#)

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 ».

Commentaire [A10]: [CE23](#)

Article 7

L'article L. 302-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est complété par les mots : « , conformément aux conclusions de l'observatoire foncier local » ;

2° Après le même premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Sur la base de cette délibération, un compte rendu annuel de la construction de logements est rendu public en conseil municipal avant le 31 mars de l'année suivante. Il présente les écarts entre les objectifs annualisés du programme local de l'habitat et les logements effectivement construits dans l'exercice écoulé. » ;

3° Le second alinéa est complété par les mots : « , conformément aux dispositions du plan local d'urbanisme. » **Le titre préliminaire du livre III du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :**

1° L'article L. 302-3 est ainsi modifié :

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 » ;

b) Après le même premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Sur la base de cette délibération, un compte rendu annuel est rendu public en conseil municipal et en conseil communautaire dans les trois mois suivant la transmission de cette délibération. Il présente, pour chaque commune, 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. » ;

2° (nouveau) Au dernier alinéa du II de l'article L. 301-5-1, le mot : « second » est remplacé par le mot : « dernier ».

Commentaire [A11]: [CE28](#)
et sous-amendement [CE38](#)

Article 8

I. – La charge pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits mentionnés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

II. – La charge pour les collectivités territoriales est compensée à due concurrence par la majoration de la dotation globale de fonctionnement et, corrélativement pour l'État, par la création d'une taxe additionnelle aux droits mentionnés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.