

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

18 janvier 2024

---

ACCÉLÉRATION ET SIMPLIFICATION DE LA RÉNOVATION DE L'HABITAT DÉGRADÉ -  
(N° 2066)

Commission	
Gouvernement	

**RETIRÉ AVANT DISCUSSION****AMENDEMENT**

N° 122

présenté par  
M. Vuilletet et M. Royer-Perreaut

-----

**ARTICLE ADDITIONNEL****APRÈS L'ARTICLE 3, insérer l'article suivant:**

I. – Après l'article L. 3211-14 du code général de la propriété des personnes publiques, il est inséré un article L. 3211-14-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 3211-14-1.* – I. – Les collectivités territoriales et les établissements publics, lorsqu'ils interviennent pour le compte des collectivités territoriales, peuvent procéder à l'aliénation de terrains bâtis de leur domaine privé à un prix inférieur à leur valeur vénale lorsque ces terrains présentent des caractéristiques de dégradation de l'habitat du fait qu'un ou plusieurs bâtiments au sein d'un îlot homogène font l'objet d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité au sens des articles L. 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, ou du fait qu'ils répondent aux critères prévus à l'article L. 511-2 du même code.

« L'acquéreur est un des organismes mentionnés à l'article L. 411-10 dudit code. La cession a pour objet de résorber intégralement la dégradation des bâtiments visés, y compris par voie de démolition, et de permettre la réalisation d'un programme de logements, à l'exception des surfaces en rez-de-chaussée qui peuvent être réservés à une destination différente.

« II. – La décote ainsi consentie prend notamment en considération les travaux à réaliser pour recréer les conditions de son intégrité, de son habitabilité et de sa décence, les circonstances locales du marché foncier et immobilier et les sujétions financières et techniques particulières de l'opération.

« Lorsque la cession intervient dans les dix ans qui suivent l'acquisition par la collectivité territoriale ou par l'établissement propriétaire par voie d'expropriation, l'application de la décote ne peut avoir pour effet la fixation d'un prix de cession inférieur à l'indemnité d'expropriation versée.

« III. – L'acte de cession fixe les conditions d'utilisation du terrain cédé et détermine le contenu du programme de logements à réaliser.

« IV. – L'acte d'aliénation mentionne le montant de la décote consentie. Il prévoit, en cas de non-réalisation du programme de logements dans le délai de cinq ans, la résolution de la vente sans indemnité pour l'acquéreur et le versement du montant des indemnités contractuelles applicables, ou le versement du montant d'une indemnité pouvant atteindre le double de la décote consentie. Ce délai est suspendu en cas de recours devant la juridiction administrative contre une autorisation administrative requise pour la réalisation de ce programme, à compter de l'introduction du recours et jusqu'à la date à laquelle la décision de la juridiction devient définitive. Il est également suspendu si des opérations de fouilles d'archéologie préventive sont prescrites en application de l'article L. 522-2 du code du patrimoine pendant la durée de ces opérations.

« L'acte d'aliénation prévoit, en cas de réalisation partielle du programme de logements ou de réalisation dans des conditions différentes de celles prises en compte pour la fixation du prix de cession, le paiement d'un complément de prix correspondant à l'avantage financier indûment consenti. »

II. – 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<sup>er</sup> du livre III du code des impositions sur les biens et services.

III. – La perte de recettes 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 à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I<sup>er</sup> du livre III du code des impositions sur les biens et services.

## EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement présenté par vos rapporteurs et travaillé notamment avec le groupe Action Logement, vise à aplanir une difficulté rencontrée fréquemment dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne ou dégradé. Celui-ci résulte du différentiel de valeur qui existe entre, d'une part, les coûts d'acquisition des immeubles insalubres et de leur transformation et, d'autre part, des valeurs vénales estimées pour la revente des biens à des opérateurs en capacité d'intervenir sur les immeubles.

Cette difficulté est majeure puisqu'elle rend les captations foncières plus onéreuses et donc plus difficiles (plus facile de négocier ou d'exproprier une terre agricole ou une friche industrielle qu'un logement, même ne présentant plus les garanties d'habitabilité).

Pour pallier cet obstacle à l'intervention des collectivités et des opérateurs habituels de l'habitat indigne ou dégradé, il est proposé de mettre en place un dispositif de décote des biens acquis par les collectivités locales dans des conditions inspirées de la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013, et de proposer des facilités fiscales et techniques pour maximiser la capacité des opérateurs immobiliers à apporter des réponses se rapprochant d'un équilibre pour la puissance publique.

L'amendement proposé a ainsi pour objet de mettre en place, à l'intention des bailleurs sociaux énumérés à l'article L. 441-10 du code de la construction et de l'habitation, un dispositif de décote en faveur de la résorption de l'habitat dégradé.