

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

18 octobre 2024

PLF POUR 2025 - (N° 324)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

**AMENDEMENT**

N ° I-2397

présenté par

M. Echaniz, M. Baptiste, M. Baumel, M. Bouloux, M. Philippe Brun, Mme Allemand, M. Aviragnet, M. Barusseau, Mme Battistel, Mme Bellay, M. Benbrahim, M. Califer, Mme Capdevielle, M. Christophle, M. Courbon, M. David, M. Delaporte, M. Delautrette, Mme Diop, Mme Dombre Coste, M. Dufau, M. Eskenazi, M. Faure, M. Fégné, M. Garot, Mme Godard, M. Gokel, Mme Got, M. Emmanuel Grégoire, M. Guedj, M. Hablot, Mme Hadizadeh, Mme Herouin-Léautey, Mme Céline Hervieu, M. Hollande, Mme Jourdan, Mme Karamanli, Mme Keloua Hachi, M. Leseul, M. Lhardit, Mme Mercier, M. Naillet, M. Oberti, Mme Pantel, M. Pena, Mme Pic, Mme Pirès Beaune, M. Potier, M. Pribetich, M. Proença, Mme Rossi, Mme Rouaux, M. Aurélien Rousseau, M. Roussel, Mme Runel, Mme Récalde, M. Saint-Pasteur, Mme Santiago, M. Saulignac, M. Simion, M. Sother, Mme Thiébault-Martinez, Mme Thomin, M. Vallaud, M. Vicot, M. William et les membres du groupe Socialistes et apparentés

-----

**ARTICLE ADDITIONNEL****APRÈS L'ARTICLE 16, insérer l'article suivant:**

I. – La sous-section 1 de la section 2 du chapitre I<sup>er</sup> du titre III du livre III du code de l'urbanisme est ainsi rétablie :

« *Art. L. 331-35.* – La densité de la construction est définie par le rapport entre la surface de plancher d'une construction déterminée conformément à l'article L. 112-1 et la surface du terrain de l'unité foncière sur laquelle cette construction est ou doit être implantée.

« N'est pas retenue dans l'unité foncière la partie des terrains rendus inconstructibles pour des raisons physiques ou du fait de prescriptions ou de servitudes administratives.

« Lorsqu'une construction nouvelle est édiflée sur un terrain qui comprend un bâtiment qui n'est pas destiné à être démolé, la densité est calculée en ajoutant sa surface de plancher à celle de la construction nouvelle.

« *Art. L. 331-36.* – En vue de financer les actions et opérations contribuant à la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, il est institué dans les communes visées au I de l'article 232 du

---

code général des impôts, un seuil minimal de densité en deçà duquel un versement pour sous-densité est dû par les personnes mentionnées à l'article L. 331-39.

« En dehors des communes visées au premier alinéa, le versement pour sous-densité peut être institué par délibération des communes et établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme ou de plan d'occupation des sols, ainsi que par la métropole de Lyon.

« Le seuil minimal de densité est déterminé par secteurs du territoire de la commune, de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la métropole de Lyon, dans les zones urbaines et à urbaniser, définis sur un document graphique figurant, à titre d'information, dans une annexe au plan local d'urbanisme ou au plan d'occupation des sols.

« Le seuil minimal de densité est fixé pour une durée minimale de trois ans à compter de la date d'entrée en vigueur de la délibération l'ayant institué.

« Toutefois, une nouvelle délibération motivée tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété et le développement de l'offre foncière peut être prise sans condition de délai.

« Le versement pour sous-densité constitue un élément du prix de revient de l'ensemble immobilier au sens de l'article 302 *septies* B du code général des impôts.

« Les délibérations sont adressées aux services de l'État chargés de l'urbanisme dans le département au plus tard le premier jour du deuxième mois qui suit la date à laquelle elles ont été adoptées.

« *Art. L. 331-37.* – Pour chaque secteur, le seuil minimal de densité ne peut être inférieur à la moitié ni supérieur aux trois quarts de la densité maximale autorisée par les règles définies dans le plan local d'urbanisme.

« Lorsqu'un coefficient d'occupation des sols est applicable dans le cadre d'une opération de lotissement, le seuil minimal de densité ne peut être inférieur à la moitié ni supérieur aux trois quarts de la surface de plancher attribuée à chaque lot par le lotisseur. »

II. – La sous-section 8 de la section 2 du chapitre I<sup>er</sup> du titre III du livre III du code de l'urbanisme est ainsi rétablie :

« *Art. 331-46.* – Le produit des versements dus au titre des densités de construction inférieures au seuil minimal de densité et le produit de ceux dus en application des articles L. 112-2 et L. 333-2 sont attribués aux communes ou établissements publics de coopération intercommunale mentionnés au premier alinéa de l'article L. 331-36. »

## EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement des députés Socialistes et apparentés et porté avec la Fondation Abbé Pierre vise à rétablir le versement pour sous-densité (VSD) créé par l'article 28 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010.

Le versement pour sous-densité (VSD) est une taxe sur les nouvelles constructions qui n'atteignent pas un seuil minimal de densité de bâti fixé par la commune, acquittée par le bénéficiaire du permis de construire. Il ne peut être supérieur à 25 % de la valeur du terrain appréciée à la date du dépôt de la demande ou de la déclaration. Le produit du versement est attribué aux communes ou à l'EPCI qui l'institue.

Cette taxe facultative a été supprimée par la Loi de finances de 2021 en raison du trop faible recours des communes à cet outil, et non d'une déficience du dispositif en tant que tel. Or depuis la même année 2021, la loi « climat et résilience » a fixé un objectif de réduction de l'artificialisation des sols afin d'atteindre un niveau zéro artificialisation net à l'horizon 2050. Afin de pouvoir atteindre ou simplement tendre à cet objectif il est nécessaire de pouvoir optimiser l'utilisation des sols déjà artificialisés en particulier en zone urbaine dense.

Dans la ruralité il peut également doter les communes et EPCI d'un outil facultatif qui permettra de mieux allier enjeux posés par le ZAN et maintien d'un développement de nouveaux logements, notamment dans l'individuel, en limitant néanmoins l'étalement urbain et donc l'artificialisation des sols.

Il est enfin et en cohérence avec ces objectifs, proposé de le rendre obligatoire dans toutes les communes situées en zone tendue.