

ASSEMBLÉE NATIONALE

22 octobre 2025

PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2026 - (N° 1906)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° I-2081

présenté par

M. Le Coq, Mme Amiot, Mme Abomangoli, M. Alexandre, M. Amard, Mme Amrani, M. Arenas, M. Arnault, Mme Belouassa-Cherifi, M. Bernalicis, M. Bex, M. Bilongo, M. Bompard, M. Boumertit, M. Boyard, M. Cadalen, M. Caron, M. Carrière, Mme Cathala, M. Cernon, Mme Chikirou, M. Clouet, M. Coquerel, M. Coulomme, M. Delogu, M. Diouara, Mme Dufour, Mme Erodi, Mme Feld, M. Fernandes, Mme Ferrer, M. Gaillard, Mme Guetté, M. Guiraud, Mme Hamdane, Mme Hignet, M. Kerbrat, M. Lachaud, M. Lahmar, M. Laisney, M. Le Gall, Mme Leboucher, M. Legavre, Mme Legrain, Mme Lejeune, Mme Lepvraud, M. Léaument, Mme Élisabeth Martin, M. Maudet, Mme Maximi, Mme Mesmeur, Mme Manon Meunier, M. Nilor, Mme Nosbé, Mme Obono, Mme Oziol, Mme Panot, M. Pilato, M. Piquemal, M. Portes, M. Prud'homme, M. Ratenon, M. Saint-Martin, M. Saintoul, Mme Soudais, Mme Stambach-Terrenoir, M. Aurélien Taché, Mme Taurinya, M. Tavel, Mme Trouvé et M. Vannier

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 27, insérer l'article suivant:**

Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° La section 2 du chapitre 1^{er} du titre III du livre III 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. »

2° L'article L. 331-38 est rétabli dans sa version antérieure à la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021 ;

3° L'article L. 331-39 est rétabli dans sa version antérieure à la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021 ;

4° L'article L. 331-40 est rétabli dans sa version antérieure à la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021 ;

5° L'article L. 331-40-1 est rétabli dans sa version antérieure à la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021 ;

6° L'article L. 331-41 est rétabli dans sa version antérieure à la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021 ;

7° L'article L. 331-42 est rétabli dans sa version antérieure à la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021 ;

8° L'article L. 331-43 est rétabli dans sa version antérieure à la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021 ;

9° L'article L. 331-44 est rétabli dans sa version antérieure à la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021 ;

10° L'article L. 331-45 est rétabli dans sa version antérieure à la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021 ;

11° L'article L. 331-46 ainsi rédigé :

« 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

"Par cet amendement, le groupe LFI propose de rétablir le versement pour sous-densité (VSD).

Le VSD constitue une taxe sur les nouvelles constructions qui n'atteignent pas un seuil minimal de densité de bâti fixé par la commune. Il est acquitté par le bénéficiaire du permis de construire et ne peut excéder 25 % de la valeur du terrain à la date de dépôt de la demande. Le produit de cette taxe est attribué aux communes ou aux EPCI qui l'instituent.

Mis en œuvre en 2010 puis supprimé par la loi de finances pour 2021 en raison de son faible recours par les collectivités, et non d'un défaut de conception, ce dispositif apparaît aujourd'hui particulièrement pertinent. En effet, le versement pour sous-densité permet de limiter l'étalement urbain et de lutter contre l'artificialisation des sols, un enjeu d'impératif écologique et d'autant plus important depuis le vote en 2021 de la loi « climat et résilience » qui fixe un objectif de réduction de l'artificialisation des sols, avec un cap de « zéro artificialisation nette » (ZAN) à l'horizon 2050.

En plus de le rétablir, nous proposons ici de le rendre obligatoire dans toutes les communes situées en zone tendue. Ce rétablissement constitue donc un levier essentiel pour soutenir un aménagement plus sobre du foncier, limiter l'étalement urbain et répondre à la crise du logement dans le respect des impératifs écologiques.

Cet amendement a été travaillé avec la Fondation pour le Logement des Défavorisés."