



N° 752

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DIX-SEPTIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 19 décembre 2024.

PROPOSITION DE LOI

visant à encourager la réhabilitation de friches industrielles,

(Renvoyée à la commission des finances, de l'économie générale et du contrôle budgétaire, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par

M. Corentin LE FUR,

député.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Partout sur le territoire national, des friches industrielles souvent étendues sur plusieurs hectares restent en déshérence, alors même qu'elles pourraient être réhabilitées pour contribuer à notre objectif partagé de réindustrialisation du pays.

Le constat est simple : la réhabilitation de ces friches, qu'elles soient situées en périphérie de nos villes, au cœur de celles-ci ou encore dans nos campagnes, est extrêmement coûteuse. Il est estimé qu'il faudrait déboursier 500 000 euros pour chaque hectare. En somme, et fort logiquement, pour un porteur de projet, réhabiliter une friche reste donc toujours moins rentable que construire sur un terrain nu.

Si un fonds friche a bien été institué afin de compenser partiellement ce surcoût, force est de constater que ce dernier est à lui seul insuffisant pour orienter efficacement les porteurs de projets vers la réhabilitation. Surtout, l'accès à ce fonds n'est pas toujours chose aisée et nécessite le dépôt de dossiers parfois complexes, sans avoir l'assurance de pouvoir bénéficier, *in fine*, de la subvention publique sollicitée.

Ainsi, sans mesures incitatives plus fortes, nous ne parviendrons pas à réhabiliter les milliers de friches industrielles qui, le temps passant, ne seront que plus coûteuses et complexes à valoriser.

Bien que la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience, ait fixé l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050, aucune disposition fiscale incitant à la réhabilitation des friches industrielles n'a été instituée.

Si la loi climat et résilience est venue définir une friche « *comme tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables* », elle s'est en revanche gardée d'introduire des dispositions concrètes en faveur de leur réhabilitation.

Pourtant, contrairement au ZAN qui par sa radicalité et la verticalité de son application suscite des levées de boucliers légitimes au niveau local, l'urgence de la réhabilitation des friches industrielles fait consensus.

Tous les maires et présidents d'intercommunalités qui possèdent des friches sur leurs territoires n'attendent qu'une chose : la reprise et la réhabilitation de celles-ci. Or, seuls, ils ne pourront pas supporter les coûts de démolition et de dépollution (notamment de désamiantage) de ces dernières. Ils attendent donc de l'État et du législateur qu'ils soient des facilitateurs et qu'ils leur donnent des leviers qui permettront d'inciter à ces indispensables reprises.

Lutter contre l'artificialisation des sols en favorisant la valorisation des friches industrielles, c'est travailler en bonne intelligence avec les élus locaux ; tout le contraire de le ZAN qui met sous cloche des communes entières en leur interdisant d'accueillir des familles.

Pour encourager les réhabilitations de friches industrielles, la présente proposition de loi **propose d'instituer une exonération de taxe foncière de 5 années pour les constructions nouvelles sur des friches, telles qu'elles sont définies à l'article L. 111-26 du code de l'urbanisme.**

Tel est l'objet de la présente proposition de loi.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

- ① L'article 1383 du code général des impôts est complété par un IV ainsi rédigé :
- ② « IV. – Les constructions nouvelles, reconstructions et additions de construction autres que celles à usage d'habitation situées sur des friches au sens de l'article L. 111-26 du code de l'urbanisme sont exonérées de la taxe foncière sur les propriétés bâties à hauteur de 100 % de la base imposable durant les cinq années qui suivent celle de leur achèvement. »

Article 2

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^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.