N° XXX

—

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DIX-SEPTIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le XX mai 2025.

PROPOSITION DE LOI

pour **réussir** *la* **transition foncière,**

présentée par

Mme Sandrine LE FEUR, Mme Constance de PÉLICHY, M. Marcellin NADEAU, M. Stéphane DELAUTRETTE, Mme Lisa BELLUCO, M. Jimmy PAHUN, Mme Anne-Cécile VIOLLAND,

députés et députées.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

La lutte contre l'artificialisation des sols représente l'un des défis les plus structurants pour notre pays. Depuis plusieurs décennies, l'artificialisation progresse à un rythme alarmant, contribuant à l'érosion de la biodiversité, accentuant les risques naturels liés au dérèglement climatique, affaiblissant notre souveraineté alimentaire et aggravant les fractures territoriales.

Pourtant, les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sont le socle silencieux de notre quotidien : ce sont eux qui filtrent notre eau, nourrissent nos populations, abritent la biodiversité, régulent les températures, accueillent les paysages qui façonnent notre patrimoine. Ce sont des biens communs d'une immense valeur, que notre droit ne sait pas encore reconnaître.

Ainsi, chaque année, environ 24 000 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sont consommés en France, soit près de cinq terrains de football artificialisés par heure, et les dynamiques d'artificialisation ont progressé au cours des dernières décennies trois fois plus vite que la croissance de notre population. Cette dynamique est non seulement écologiquement insoutenable, mais aussi économiquement irrationnelle et socialement injuste. Elle accentue les dépendances extérieures, compromet la qualité de vie dans les territoires, fragilise les écosystèmes et pèse sur les finances publiques. Elle a également une influence directe sur nos modes de vie, nous rendant de plus en plus dépendants à la voiture pour toutes les actions du quotidien, les transports en commun ne pouvant pas desservir des zones extrêmement étendues.

La consommation excessive de sols naturels, agricoles et forestiers réduit significativement les espaces disponibles pour les cultures alimentaires et l'élevage, mettant à mal la sécurité alimentaire à long terme. Elle menace également les ressources naturelles essentielles telles que l'eau et accentue les vulnérabilités des territoires face aux catastrophes naturelles, telles que les inondations ou les sécheresses, qui deviennent plus fréquentes avec le changement climatique.

Face à cette urgence écologique, la loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 a marqué un tournant majeur en matière de politique foncière. Elle est passée d'une logique de recommandation à celle d'un objectif ambitieux et nécessaire : parvenir à l'absence totale d'artificialisation nette des sols (ZAN) à horizon 2050, avec une étape intermédiaire cruciale en 2031 visant à réduire de moitié le rythme de consommation d'ENAF par rapport à la décennie précédente. Loin d'être isolée dans cette rationalisation de la consommation foncière, la France s'est alignée avec cette loi sur une logique qui prévaut depuis très longtemps, sous des modalités différentes, dans un grand nombre de pays, à l'instar du Royaume-Uni, des Pays-Bas ou encore de la Suisse.

Toutefois, si ces objectifs sont largement partagés et soutenus dans leur principe par la majorité des élus locaux, leur traduction opérationnelle dans les territoires reste complexe et difficile.

Le rapport d'information, déposé en avril 2025 par la commission du développement durable et de l'aménagement du territoire, en conclusion des travaux de la mission d'information sur l'articulation des politiques publiques ayant un impact sur la lutte contre l'artificialisation des sols, met en évidence les nombreux obstacles à la mise en œuvre effective du ZAN dans les collectivités locales. Le cadre réglementaire actuel est souvent jugé trop rigide par les élus locaux, insuffisamment adapté aux réalités locales, notamment dans les territoires ruraux ou ultramarins confrontés à des enjeux spécifiques. Le rapport souligne également l'insuffisance des outils financiers et fonciers actuellement mis à disposition des élus locaux, limitant leur capacité à adopter des pratiques d'aménagement véritablement sobres et durables. Il en ressort une conviction partagée : la réussite du ZAN suppose une approche stable et lisible, respectueuse des réalités territoriales, et fondée sur la confiance accordée aux élus locaux.

Pour réussir la transition foncière, le rapport préconise un ensemble de solutions opérationnelles destinées à assurer une mise en œuvre réaliste et pragmatique du ZAN. Il s'inscrit dans une approche globale du sujet : d'une part, consolider les ambitions initiales du ZAN en assurant une mise en œuvre effective, réaliste et équitable sur l'ensemble du territoire national et, d'autre part, doter les élus locaux et les acteurs territoriaux de nouveaux outils d'aménagement adaptés, afin de réussir collectivement la transition vers l'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050.

C'est dans ce contexte que la présente proposition de loi est déposée. Elle a pour ambition de traduire ces recommandations en mesures législatives concrètes, adaptées aux réalités des territoires, tout en conservant les objectifs environnementaux initiaux fixés par la loi « Climat et résilience ». Elle se structure autour de trois axes principaux : la simplification de la mise en œuvre du ZAN, le renforcement des outils fiscaux pour soutenir une politique foncière responsable, et l'accompagnement technique renforcé des collectivités territoriales.

La transition écologique a besoin, pour réussir, d'être territorialisée, accompagnée, et portée par ceux qui en sont les principaux acteurs. La présente proposition de loi incarne un choix politique : celui de permettre l'effectivité d'un objectif fondamental, sans renoncer à l'ambition initiale. Elle vise à garantir que le ZAN ne reste pas un horizon théorique, mais devienne une trajectoire concrète, partagée et soutenable pour l'ensemble des territoires.

Le **titre I^er^** de la proposition de loi regroupe l'ensemble des mesures de simplification dans la mise en œuvre du ZAN, en adaptant à la marge certaines des dispositions issues de la loi « Climat et résilience », sans revenir sur l'ambition initiale de la loi en matière de réduction de l'artificialisation des sols.

L'article 1^er^ décale **l'application du décompte de l'artificialisation au réel à 2041**, sans revenir sur les objectifs intermédiaires de réduction de moitié du rythme de consommation d'ENAF. Il introduit par conséquent une seconde décennie (2031-2041) de comptabilisation de la consommation d'ENAF pour simplifier la mise en œuvre du ZAN.

L'article 2 propose **une mutualisation de droit de la garantie communale** sauf délibération contraire et motivée de la commune rurale éligible qui souhaite en bénéficier pour la réalisation d'un ou de plusieurs projets. En effet, l'application concrète de cette garantie communale, perçue positivement par les élus ruraux, soulève certaines difficultés d'application, dans la mesure où il n'est pas toujours possible d'intégrer cette contrainte, notamment pour les territoires disposant de nombreuses communes éligibles. Le mécanisme de garantie communale crée ainsi un effet de répartition très étalée des objectifs de sobriété foncière, en entravant la territorialisation dans les cas où il y a pratiquement autant de communes que d'hectares à territorialiser.

L'article 3 modifie **la composition par défaut des conférences régionales de gouvernance** pour la rendre similaire à celle des anciennes conférences régionales des schémas de cohérence territoriale (SCoT). En effet, la composition actuelle de la conférence régionale de gouvernance conduit à effacer le travail engagé au sein des territoires, en ajoutant un facteur de complexification de la concertation. Elle induit une sous-représentation des élus chargés des SCoT, qui devraient être les interlocuteurs privilégiés sur ce sujet d'urbanisme et de gestion du foncier. Toutefois, afin de ne pas remettre en cause les équilibres existants dans certains territoires, dans les régions ayant déjà adopté un schéma régional intégrant les objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols, il est proposé de reconduire à l'identique la conférence régionale existante, sauf opposition du président du conseil régional.

L'article 4 assouplit les modalités d'application du ZAN en Guyane et à Mayotte du fait des caractéristiques territoriales particulièrement complexes de ces territoires tout en conservant une obligation d'élaboration d'une stratégie de sobriété foncière en lien avec les orientations fondamentales du territoire en matière de développement durable.

Le **titre II** réalise une transformation profonde du cadre fiscal existant afin de donner aux élus des outils pour agir. Il s'agit non seulement de taxer les actions qui encouragent l'artificialisation, mais aussi de valoriser les actions qui préservent les sols non artificialisés.

L'article 5 supprime l'exonération temporaire de **taxe foncière sur les propriétés bâties** pour les constructions nouvelles ou en cas de conversion d'un bâtiment agricole en maison ou en usine, ainsi que dans les cas d'affectation de terrains à des usages commerciaux ou industriels tels que chantiers, lieux de dépôts de marchandises et autres emplacements similaires. Il s'agit de décourager l'artificialisation nouvelle tout en renforçant les ressources fiscales des collectivités engagées dans une démarche responsable d'aménagement.

L'article 6 transforme la **taxe d'aménagement** en un outil de sobriété foncière en supprimant les exonérations favorisant l'artificialisation (services publics, opérations d'intérêt national, zones d'aménagement concerté, 100 à 50 premiers mètres carrés, entrepôts, hangars et stationnements couverts), en augmentant la taxe sur les aménagements consommateurs d'espace (piscines, stationnements, terrasses), en doublant le taux maximal de droit commun que peuvent adopter les communes (doublement de 5 à 10 %) et en créant un taux spécifique pouvant atteindre 50 % pour les secteurs urbanisés sur des ENAF. Les recettes issues de la taxe d'aménagement pourront financer les actions de lutte contre l'artificialisation des sols (lutte contre l'étalement urbain, renouvellement urbain, optimisation de la densité, qualité urbaine, préservation et restauration de la biodiversité, protection des sols, renaturation).

L'article 7 propose de généraliser l'application de **la taxe sur les friches commerciales** sur l'ensemble du territoire, sauf opposition explicite de la commune, et d'augmenter le taux maximal dans la durée afin de dissuader durablement l'inactivité foncière. Il est également proposé de moderniser les modalités de perception de cette taxe par l'administration fiscale. Ainsi réformée, la taxe sur les friches commerciales deviendrait un véritable outil stratégique pour encourager le recyclage urbain, réduire la pression sur les espaces non artificialisés et contribuer directement à l'objectif de réduction de l'artificialisation nette des sols.

L'article 8 propose de créer et de généraliser l'application d'une **taxe sur les friches industrielles**, sauf opposition explicite de la commune, sur le modèle de la taxe sur les friches commerciales. Les collectivités territoriales pourraient disposer d'un nouvel outil fiscal puissant pour décourager durablement cette forme d'inactivité foncière, sauf lorsque cette dernière est involontaire.

Les articles 9 et 10 élargissent l'assiette de **la taxe sur les surfaces commerciales** aux entrepôts logistiques et aux aires de stationnement des grandes surfaces. Ils augmentent également fortement la taxe pour les établissements les plus consommateurs d'espace, notamment en doublant son montant pour les nouvelles implantations commerciales situées sur des zones ouvertes à urbanisation sur des ENAF. Les recettes seraient affectées aux établissements publics fonciers.

L'article 11 propose d'adapter la fiscalité pour encourager la préservation des ENAF en exonérant totalement de **taxe foncière sur les propriétés non bâties** les terres agricoles soumises à un bail rural à clauses environnementales (BRE) ou à un contrat d'obligations réelles environnementales (ORE), en augmentant

l'exonération de taxe foncière sur les propriétés non bâties de 30 % à 50 % en faveur des propriétaires d'ENAF, en exonérant d'impôt sur le revenu les revenus issus du fermage et en renforçant les exonérations existantes pour les terrains situés en zone humide.

L'article 12 fusionne et remplace **les taxes sur les plus-values des terrains devenus constructibles** en supprimant les exonérations liées à la durée de détention, en appliquant la taxe dès que la plus-value dépasse deux fois le prix d'acquisition et en portant le taux maximal de taxation à 60 %, afin de dissuader la rétention foncière et la spéculation associée. Les recettes seraient principalement affectées aux établissements publics fonciers. Il s'agit ainsi de réduire les inégalités économiques entre les propriétaires dont les terrains deviennent constructibles et ceux dont les terrains restent inconstructibles du fait d'une décision d'urbanisme qui leur échappe, et de ne plus inciter aujourd'hui à la rétention foncière de ces terrains afin de maximiser la plus-value réalisable.

L'article 13 fusionne la **taxe sur les logements vacants** et la **taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)** en une taxe locale facultative, tout en permettant aux collectivités locales de disposer directement des recettes ainsi générées. Cette mesure donnerait davantage de moyens aux collectivités pour mettre en œuvre concrètement les objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols. Par cohérence, l'article permet une majoration de 5 % à 60 % de la THLV aujourd'hui applicable à la seule taxe d'habitation sur les résidences secondaires, pour éviter les phénomènes à l'œuvre d'optimisation fiscale entre ces deux taxes. Enfin, pour la définition des communes éligibles de cette seule majoration, il supprime le critère actuel lié à l'appartenance à une zone d'urbanisation, tout en maintenant celui lié à la tension sur le marché immobilier, et ce, afin de renforcer la cohérence et l'efficacité de la majoration de taxe d'habitation sur les résidences secondaires en ciblant les territoires les plus exposés aux phénomènes de spéculation immobilière et de vacance structurelle.

L'article 14 instaure une **majoration progressive sur la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et la taxe d'habitation sur les logements vacants**, ciblant particulièrement les multipropriétaires afin de décourager l'accumulation de logements sous-utilisés, de favoriser leur remise sur le marché et ainsi de réduire indirectement la pression sur les espaces naturels, agricoles et forestiers. Les recettes seraient affectées aux établissements publics fonciers.

L'article 15 renforce les outils à la main des **établissements publics fonciers** en augmentant les délais d'exonération sur les plus-values immobilières pour les terrains destinés au logement social.

L'article 16 créée une nouvelle **dotation aux communes pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers**, attribuée chaque année aux communes ayant une consommation d'ENAF nulle au cours des cinq dernières années, et répartie selon leur population et la superficie de leurs ENAF, en comptant triple ceux issus d'une opération de renaturation.

L'article 17 supprime le critère de la longueur de voirie dans la répartition de la **dotation de solidarité rurale (DSR)** au sein de la dotation globale de fonctionnement (DGF), pour le remplacer par un critère combinant superficie et densité, conformément à la proposition validée par le comité des finances locales.

Enfin, le **titre III** propose de donner aux élus locaux de nouveaux outils pour protéger les espaces à préserver et mobiliser le foncier existant sur leur territoire.

Pour y parvenir, **l'article 18** créée un nouveau **droit de préemption pour les collectivités territoriales sur les espaces naturels, agricoles et forestiers** lorsque l'acquisition des terrains par la collectivité territoriale permet de favoriser l'atteinte des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols.

L'article 19 généralise **le sursis à statuer** pour les collectivités territoriales sur une demande d'autorisation d'urbanisme entraînant une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers qui pourrait compromettre l'atteinte des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et prolonge d'un an les délais maximaux des sursis à statuer des collectivités territoriales sur les documents d'urbanisme.

L'article 20 permet le recours à la procédure de **biens sans maître** pour les successions ouvertes depuis plus de 10 ans au lieu de 30 ans et facilite la résolution des **successions en déshérence** pour les indivisions constituées depuis au moins 10 ans en permettant sous conditions leur aliénation sur autorisation du tribunal judiciaire.

L'article 21 propose la création **d'un crédit d'impôt** des dépenses engagées pour la réhabilitation et la remise sur le marché de **logements vacants** depuis au moins cinq ans. Ce nouveau crédit d'impôt, fixé à 25 % des dépenses engagées pour l'amélioration du logement, cible spécifiquement les territoires où les besoins de réhabilitation de l'habitat sont les plus marqués : les communes bénéficiant d'une opération de revitalisation du territoire, celles situées dans les zones France ruralités revitalisation, et celles identifiées comme nécessitant une intervention urgente sur leur parc immobilier. Le plafond de dépense fixé à 150 000 euros par logement garantit un ciblage de l'aide sur des travaux substantiels, propices à la revitalisation qualitative du patrimoine bâti.

L'article 22 assouplit **les règles d'urbanisme** pour favoriser la densification en permettant aux collectivités de fixer une densité minimale tout en interdisant la densité maximale ; en élargissant les dérogations aux règles d'urbanisme pour des projets de réemploi des friches et pour des constructions situées dans des communes confrontées à un fort déséquilibre de logements ou en forte croissance démographique ; enfin, en permettant des dérogations d'urbanisme aux communes situées en zone France ruralités revitalisation pour limiter la consommation foncière.

Enfin, **l'article 23** simplifie les conditions de mise en œuvre de la **responsabilité de la maison mère** pour la réhabilitation d'un **site pollué** par une de ses filiales défaillantes.

PROPOSITION DE LOI

TITRE I^ER

SIMPLIFIER LA MISE EN ŒUVRE DU ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE DES SOLS DANS LES TERRITOIRES

Article 1^er
Report du décompte de l'artificialisation des sols au réel à compter de 2041

I. – L'article 191 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets est ainsi rédigé :

« Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols doit être tel que :

« 1° pour la première tranche du 1er janvier 2021 au 1er janvier 2031, la consommation totale d'espaces naturels, agricoles et forestiers observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur la période du 1er janvier 2011 au 1er janvier 2021 ;

« 2° pour la seconde tranche du 1er janvier 2031 au 1er janvier 2041, la consommation totale d'espaces naturels, agricoles et forestiers observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur la période du 1er janvier 2021 au 1er janvier 2031.

« Ces objectifs sont déclinés à l'échelle régionale et appliqués de manière différenciée et territorialisée, dans les conditions fixées par la loi. »

II. – L'article 194 de la même loi est ainsi modifié :

1° Le III est ainsi modifié :

a) Le 1° est ainsi rédigé :

« 1° La première tranche de dix années débute au 1er janvier 2021 et la seconde tranche de dix années débute au 1er janvier 2031 ; »

b) Au 2°, après les mots : « la première » sont insérés les mots : « et la seconde » ;

c) Le 3° est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Pour la seconde tranche de dix années, le rythme prévu à l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales ne peut dépasser la moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers observée au cours des dix années précédant la date mentionnée au 1° du présent III. »

d) Au début de la première phrase du 6°, les mots : « Pour la tranche mentionnée » sont remplacés par les mots : « Pour les tranches mentionnées » ;

2° À la première phrase du deuxième alinéa du III *bis*, les mots : « d'artificialisation définie au titre de la période 2021-2031 en application du 3° du III du présent article » sont remplacés par les mots : « de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers définie au titre de la période 2021-2031 en application du 3° du III du présent article » ;

3° Le IV est ainsi modifié :

a) Après le 4°, il est inséré un 4 *bis* ainsi rédigé :

« 4° *bis* Si les documents mentionnés aux 1° à 4° du présent IV, entrés en vigueur avant la promulgation de la loi [ ] du [ ] relative à la simplification, à l'accompagnement et au financement de la transition vers l'absence de toute artificialisation nette des sols, ne déterminent pas des objectifs et une trajectoire compatibles avec les dispositions des III et IV du présent article dans leur rédaction issue la loi [ ] du [ ] précitée, la région engage la modification des dispositions relatives à la trajectoire et aux objectifs de réduction de l'artificialisation des sols ou de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers dans un délai de six mois à compter de la promulgation de la loi [ ] du [ ].

« La procédure prévue, selon les cas, au I de l'article L. 4251-9, au I de l'article L. 4424-14 ou à l'article L. 4433-10-9 du code général des collectivités territoriales ou aux articles L. 123-14 à L. 123-17 du code de l'urbanisme est applicable.

« Lorsqu'une région a engagé la modification desdits documents, le 5° du présent IV ne s'applique qu'à compter de l'adoption par la région du document modifié. »

b) Au deuxième alinéa du 5°, après le mot : « intégration », la fin de la phrase est ainsi rédigée : « directe des objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers prévus aux 1° à 3° du III du présent article. » ;

III. – Au cinquième alinéa de l'article 207 de la même loi, les mots : « pour la décennie 2031-2040 » sont remplacés par les mots : « à compter de 2041 ».

Article 2
Mutualisation de droit de la garantie communale

I. – Les deux premiers alinéas du 3° *bis* du III de l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets sont ainsi rédigés :

« Une commune rurale, au sens de l'Institut national de la statistique et des études économiques, qui est couverte par un plan local d'urbanisme, par un document en tenant lieu ou par une carte communale prescrit, arrêté ou approuvé avant le 22 août 2026, peut demander, par une délibération de son conseil municipal, à bénéficier d'une surface minimale de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. La délibération du conseil municipal est motivée au regard du ou des projets envisagés concernant l'utilisation de la surface minimale.

« Pour la première tranche de dix années mentionnée au 1° du présent III, la commune peut demander jusqu'à un hectare de surface minimale et la délibération doit intervenir avant le 22 novembre 2027. Pour la seconde tranche de dix années mentionnée au 1° du présent III, la commune peut demander jusqu'à 0,5 hectare de surface minimale et la délibération doit intervenir dans un délai de trois mois à compter de la délibération par laquelle est prescrite l'élaboration ou l'évolution des documents mentionnés aux articles L. 4251-1, L. 4424-9 et L. 4433-7 du présent code et à l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, lorsque cette évolution modifie les objectifs ou les trajectoires de réduction de l'artificialisation des sols. »

II. – Le même 3 *bis* est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Par dérogation aux articles L. 143-29 à L. 143-36 du code de l'urbanisme, et afin d'intégrer l'évolution de la déclinaison territoriale des objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers du fait du présent 3° bis, l'évolution du schéma de cohérence territoriale peut être effectuée selon la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 143-37 à L. 143-39 du code de l'urbanisme.

« Par dérogation aux articles L. 153-31 à L. 153-44 du code de l'urbanisme, et afin d'intégrer les modifications induites par le présent 3° bis, l'évolution du plan local d'urbanisme de la commune ou de l'établissement public intercommunal de coopération peut être effectuée selon la procédure de modification simplifiée pour modifier l'objectif chiffré de la consommation de l'espace prévu au quatrième alinéa de l'article L. 151-5 du même code, l'échéancier prévu à l'article L. 151-6-1 du même code et la délimitation prévue à l'article L. 151-9 du même code. »

Article 3
Modification de la composition de la conférence régionale de gouvernance de la politique de réduction de l'artificialisation des sols

I. – Le I de l'article L. 1111-9-2 du code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :

1° La dernière phrase du premier alinéa est supprimée ;

2° Les deuxième au neuvième alinéas sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

« À défaut de transmission d'une proposition par le président du conseil régional aux organes délibérants et aux conseils municipaux mentionnés au premier alinéa du présent I dans un délai de trois mois à compter de la promulgation de la loi [ ] du [ ] relative à la simplification, à l'accompagnement et au financement de la transition vers l'absence de toute artificialisation nette des sols ou à défaut d'un avis conforme donné dans les conditions prévues au premier alinéa du présent I dans un délai de six mois à compter de la promulgation de la loi [ ] du [ ] précitée, la conférence régionale de gouvernance réunit l'ensemble des établissements publics mentionnés à l'article L. 143-16 du code de l'urbanisme appartenant au périmètre régional, ainsi que deux représentants des établissements publics de coopération intercommunale et des communes compétents en matière de document d'urbanisme et non couverts par des schémas de cohérence territoriale. »

II. – Dans les régions dont le document de planification a déterminé la trajectoire et les objectifs mentionnés, selon les cas, à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, au troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, la composition de la conférence régionale de gouvernance de la politique de réduction de l'artificialisation des sols mentionnée à l'article L. 1111-9-2 du code général des collectivités territoriales est reconduite à l'identique, sauf décision contraire du président du conseil régional prise dans un délai d'un mois à compter de la promulgation de la loi [ ] du [ ] relative à la simplification, à l'accompagnement et au financement de la transition vers l'absence de toute artificialisation nette des sols.

III. – Lorsque la région fait le choix de modifier la composition de la conférence mentionnée à l'article L. 1111-9-2, cette conférence peut adopter par délibération et transmettre à l'autorité compétente, dans un délai de six mois à compter de la promulgation de la loi [ ] du [ ] relative à la simplification, à l'accompagnement et au financement de la transition vers l'absence de toute artificialisation nette des sols, un avis sur l'objectif régional en matière de réduction de l'artificialisation des sols contenu dans le document prévu aux articles L. 4251-1, L. 4424-9 et L. 4433-7 du présent code et à l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme et, le cas échéant, sa déclinaison en objectifs infrarégionaux. Lorsque l'avis est défavorable, l'autorité compétente pour l'élaboration du document peut décider d'engager la modification

des dispositions relatives à la trajectoire et aux objectifs de réduction de l'artificialisation des sols ou de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

La procédure prévue, selon les cas, au I de l'article L. 4251-9, au I de l'article L. 4424-14 ou à l'article L. 4433-10-9 du code général des collectivités territoriales ou aux articles L. 123-14 à L. 123-17 du code de l'urbanisme est applicable.

Article 4
Assouplissement des conditions d'application de la lutte contre l'artificialisation des sols en Guyane et à Mayotte

Le troisième alinéa de l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :

1° À la deuxième phrase, après les mots : « il fixe » sont insérés les mots : « , pour les régions de Guadeloupe et de La Réunion et la collectivité territoriale de Martinique, » ;

2° Après la deuxième phrase, il est inséré une phrase ainsi rédigée : « Il fixe, pour la collectivité territoriale de Guyane et le Département de Mayotte, une stratégie de sobriété foncière en lien avec les orientations fondamentales en matière de développement durable, de mise en valeur du territoire et de protection de l'environnement. »

3° À la troisième phrase, les mots : « Cette trajectoire tient » sont remplacés par les mots : « Ces trajectoires tiennent ».

TITRE II

FINANCER ET FAVORISER UNE POLITIQUE D'AMÉNAGEMENT PROTECTRICE DES SOLS

Article 5
Suppression de l'exonération de taxe foncière pour les constructions nouvelles

I. – L'article 1383 du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa du I et du II, les mots : « constructions nouvelles, » sont supprimés ;

2° À la première phrase du second alinéa du I, après les mots : « qui lui revient, » sont insérés les mots : « supprimer l'exonération ou » ;

3° Le III est abrogé.

II. – Le I s'applique à compter des impositions dues au titre de l'année 2026.

Article 6
Modernisation de la taxe d'aménagement

I. – Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° Les 1°, 5°, 6° et 7° du I et le III de l'article 1635 *quater* D ;

2° Au 2° du I de l'article 1635 *quater* E, les mots : « prévu à l'article L. 31-10-1 », sont remplacés par les mots : « pour un logement ancien prévu à l'article L. 31-10-2 » ;

3° Le I de l'article 1635 *quater* I est ainsi modifié :

a) Au 2°, le mot : « cent » est remplacé par le mot : « cinquante » ;

b) Au 3°, après les mots : « et leurs annexes », la fin de la phrase est supprimé ;

4° L'article 1635 *quater* J est ainsi modifié :

a) Au 3°, le montant : « 258 € » est remplacé par le montant : « 516 € » ;

b) Au 6°, le montant : « 3 000 € » est remplacé par le montant : « 6 000 € » ;

c) Après le 6°, il est inséré un 7° ainsi rédigé :

« 7° Pour les terrasses non comprises dans la surface mentionnée au 1° de l'article 1635 *quater* H, 250 € par mètre carré. »

5° Au premier alinéa de l'article 1635 *quater* K, les mots : « porter jusqu'à 6 000 € » sont remplacés par les mots : « diminuer jusqu'à 3 000 € » ;

6° Au I de l'article 1635 *quater* M, le taux : « 5 % » est remplacé par le taux : « 10 % » ;

7° L'article 1635 *quater* N est ainsi modifié :

a) Au début du premier alinéa, il est inséré la référence : « I. – » ;

b) Après le dernier alinéa, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« II. – Le taux de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement peut être augmenté jusqu'à 50 %, par une délibération motivée prise dans les conditions prévues au II de l'article 1639 A, pour les constructions nouvelles édifiées dans des secteurs ouverts à l'urbanisation à partir d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. »

II. – Au premier alinéa de l'article L. 331-1 du code de l'urbanisme, la référence : « à l'article L. 101-2 » est remplacée par la référence : « aux articles L.101-2 et L. 101-2-1 ».

III. – Le I s'applique à compter du 1er janvier 2026.

Article 7
Généralisation de la taxe sur les friches commerciales

I. – L'article 1530 du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Le I est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« I. – Sauf délibération contraire prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A *bis*, les communes perçoivent une taxe annuelle sur les friches commerciales situées sur leur territoire. »

b) Au second alinéa, le mot : « instituer » est remplacé par le mot : « percevoir » ;

2° Le second alinéa du II est ainsi rédigé :

« Pour l'établissement des impositions, l'administration des impôts communique chaque année au conseil municipal ou à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, avant le 1er mars de l'année qui précède l'année d'imposition, la liste des adresses des biens susceptibles d'être concernés par la taxe. »

3° Le V est ainsi rédigé :

« V. – Le taux de la taxe est fixé à 20 % la première année d'imposition, 30 % la deuxième, 40 % la troisième année, 50 % la quatrième année et 60 % à compter de la cinquième année. Par une délibération prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A *bis*, ces taux peuvent être minorés dans la limite de moitié par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale. ».

II. – Le I s'applique à compter du 1er janvier 2026.

Article 8
Création d'une taxe sur les friches industrielles

I. – Le II de la section VII du chapitre premier du titre premier de la deuxième partie du livre premier du code général des impôts est complété par un G ainsi rédigé :

« *G : Taxe sur les friches industrielles*

« *Art. 1530* ter. I. – Sauf délibération contraire prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A *bis*, les communes perçoivent une taxe annuelle sur les friches industrielles situées sur leur territoire.

« Toutefois, les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre ayant une compétence d'aménagement des zones d'activités économiques peuvent, par une délibération prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A *bis*, percevoir cette taxe en lieu et place de la commune.

« II. – La taxe est due pour les biens évalués en application de l'article 1500 qui ne sont plus affectés à une activité entrant dans le champ de la cotisation foncière des entreprises défini à l'article 1447 depuis au moins deux ans au 1er janvier de l'année d'imposition et qui sont restés inoccupés au cours de la même période.

« Pour l'établissement des impositions, l'administration des impôts communique chaque année au conseil municipal ou à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, avant le 1er mars de l'année qui précède l'année d'imposition, la liste des adresses des biens susceptibles d'être concernés par la taxe.

« III. – La taxe est acquittée par le redevable de la taxe foncière au sens de l'article 1400.

« IV. – L'assiette de la taxe est constituée par le revenu net servant de base à la taxe foncière sur les propriétés bâties défini par l'article 1388.

« V. – Le taux de la taxe est fixé à 20 % la première année d'imposition, 30 % la deuxième, 40 % la troisième année, 50 % la quatrième année et 60 % à compter de la cinquième année. Par une délibération prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A *bis*, ces taux peuvent être minorés dans la limite de moitié par le

conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale.

« VI. – La taxe n'est pas due lorsque l'absence d'exploitation des biens est indépendante de la volonté du contribuable.

« VII. – Le contrôle, le recouvrement, le contentieux, les garanties et les sanctions de la taxe sont régis comme en matière de taxe foncière sur les propriétés bâties.

« VIII. – Les dégrèvements accordés en application du VI ou par suite d'une imposition établie à tort en application du II sont à la charge de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale. Ils s'imputent sur les attributions mensuelles de taxes et les impositions perçues par voie de rôle. ».

II. – Le I s'applique à compter du 1er janvier 2026.

Article 9
Création d'une majoration de lutte contre l'artificialisation des sols au sein de la taxe sur les surfaces commerciales et extension de la taxe aux aires de stationnement

I. – L'article 3 de la loi n° 72-657 du 16 juillet 1972 instituant des mesures en faveur de certaines catégories de commerçants et artisans âgés est ainsi modifié :

1° Au quatrième alinéa, après les mots : « le calcul de la taxe », la fin de l'alinéa est ainsi rédigé :

« comprend la partie close et couverte de ces magasins et les aires de stationnement couvertes ou non à hauteur d'une surface forfaitaire de 11,5 mètres carrés par emplacement. »

2° Le sixième alinéa est supprimé ;

3° Le dix-huitième alinéa est ainsi rédigé :

« Les professions dont l'exercice à titre principal requiert des superficies de vente anormalement élevées bénéficient d'une réduction du taux de la taxe de 30 %. Les établissements dont la surface des locaux de vente destinés à la vente au détail est inférieure à 600 mètres carrés et dont le chiffre d'affaires annuel par mètre carré inférieur ou égal à 3 800 euros bénéficient d'une réduction du taux de la taxe de 20 %. »

4° Le dernier alinéa est remplacé par huit alinéas ainsi rédigés :

« Le montant de la taxe calculé selon le présent article et avant application de la modulation prévue au cinquième alinéa du 1.2.4.1 de l'article 77 de la loi n° 2009-1673 du 30 décembre 2009 de finances pour 2010 est majoré de :

« – 15 % pour les établissements dont la surface de vente est supérieure à 1 500 mètres carrés et inférieure ou égale à 2 500 mètres carrés ;

« – 50 % pour les établissements dont la surface de vente est supérieure à 2 500 mètres carrés et inférieure ou égale à 5 000 mètres carrés ;

« – 100 % pour les établissements dont la surface de vente excède 5 000 mètres carrés.

« La majoration applicable est doublée pour les établissements édifiés, à compter du 1er janvier 2026, dans des secteurs ouverts à l'urbanisation à partir d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

« Le produit de la taxe est affecté aux établissements publics fonciers, définis à l'article L. 3211 et L. 3241 du code de l'urbanisme, pour les établissements établis sur leur territoire.

« En l'absence d'établissement public foncier sur le territoire sur lequel l'établissement est établi, le produit de la taxe initialement destiné à cet établissement est attribué à l'établissement public défini aux articles L. 1231-1 à L. 1233-6 du code général des collectivités territoriales.

« Lorsque le territoire d'un établissement public foncier local se superpose à celui d'un établissement public foncier d'État, la part revenant aux établissements publics fonciers est attribuée à l'établissement public foncier local pour les établissements établis sur leur territoire. »

II. – Le I s'applique à compter du 1er janvier 2026.

III. – 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 Ier du livre III du code des impositions sur les biens et services.

IV. – 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 Ier du livre III du code des impositions sur les biens et services.

Article 10
Extension de la taxe sur les surfaces commerciales aux surfaces de stockage

I. – Après l'article 3 de la loi n° 72-657 du 13 juillet 1972 instituant des mesures en faveur de certaines catégories de commerçants et artisans âgés, il est inséré un article 3-1 ainsi rédigé :

« *Art. 3-1.* I. – Est également assujettie à la taxe sur les surfaces commerciales, la surface de stockage des entrepôts, qui ne sont pas intégrés à des magasins de commerce de détail, et au départ desquels des biens stockés sont livrés directement ou indirectement à travers des entrepôts de transit à destination de toute personne physique ou morale non assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée à la suite d'une commande effectuée par voie électronique, dès lors qu'elle dépasse 400 mètres carrés.

« II. – Le produit de la taxe est affecté aux établissements publics fonciers, définis à l'article L. 321 1 et L. 324 1 du code de l'urbanisme, pour les établissements établis sur leur territoire.

« En l'absence d'établissement public foncier sur le territoire sur lequel l'établissement est établi, le produit de la taxe initialement destiné à cet établissement est attribué à l'établissement public défini aux articles L. 1231-1 à L. 1233-6 du code général des collectivités territoriales.

« Lorsque le territoire d'un établissement public foncier local se superpose à celui d'un établissement public foncier d'État, la part revenant aux établissements publics fonciers est attribuée à l'établissement public foncier local pour les établissements établis sur leur territoire. ».

II. – Le I s'applique à compter du 1er janvier 2026.

Article 11
Allègement de la fiscalité applicable aux espaces naturels, agricoles et forestiers

I. – Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° Le I de l'article 15 est ainsi rétabli :

« I. – Les revenus issus d'un bail rural mentionné aux articles L. 411-1 à L. 493-1 du code rural et de la pêche maritime ne sont pas soumis à l'impôt sur le revenu. »

2° Au I de l'article 1394 B *bis*, le taux : « 30 % » est remplacé par le taux : « 50 % » ;

3° Le premier alinéa de l'article 1394 D du code général des impôts est ainsi rédigé :

« Les propriétés non bâties dont le propriétaire a conclu un contrat mentionné à l'article L. 132-3 du code de l'environnement ou à l'article L. 411-27 du code rural et de la pêche maritime sont exonérées de taxe foncière sur les propriétés non bâties pendant toute la durée du contrat. »

4° L'article 1395 B *bis* est ainsi modifié :

a) Le I est ainsi modifié :

– au premier alinéa, après les mots : « coopération intercommunale », la fin de l'alinéa est ainsi rédigée : « lorsqu'elles font l'objet d'un engagement de gestion pendant cinq ans sur le non-retournement des parcelles en cause et la préservation de la biodiversité. »

– le troisième alinéa est ainsi rédigé : « La liste des parcelles éligibles ainsi que les modifications qui sont apportées à cette liste sont communiquées par le préfet à l'administration des impôts avant le 1er septembre de l'année qui précède l'année d'imposition. »

b) Le II est abrogé.

II. – Au quatrième alinéa de l'article L. 415-3 du code rural et de la pêche maritime, le mot : « intégralement » est remplacé par le mot : « partiellement ».

III. – Les I et II s'appliquent à compter des impositions dues au titre de l'année 2026.

IV. – 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 Ier du livre III du code des impositions sur les biens et services.

V. – 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 Ier du livre III du code des impositions sur les biens et services.

Article 12
Modernisation et renforcement des taxes sur les cessions de terrains devenus constructibles

I. – Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° L'article 1529 est ainsi rédigé :

« *Art. 1529*. I. – Est perçue une taxe sur la cession à titre onéreux des terrains nus ou des droits relatifs à des terrains nus rendus constructibles du fait de leur

classement par un plan local d'urbanisme ou par un autre document d'urbanisme en tenant lieu, en zone urbaine ou à urbaniser ouverte à l'urbanisation, ou par une carte communale dans une zone constructible.

« Le produit de cette taxe est affecté :

« 1° Aux établissements publics fonciers, définis aux articles L. 3211 et L. 3241 du code de l'urbanisme, à hauteur de 80 % du montant perçu pour les cessions réalisées sur leur territoire ;

« En l'absence d'établissement public foncier sur le territoire sur lequel les cessions sont réalisées, le produit de la taxe initialement destiné à cet établissement est attribué à l'établissement public défini aux articles L. 1231-1 à L. 1233-6 du code général des collectivités territoriales.

« Lorsque le territoire d'un établissement public foncier local se superpose à celui d'un établissement public foncier d'État, la part revenant aux établissements publics fonciers est attribuée à l'établissement public foncier local pour les cessions réalisées sur son territoire.

« 2° Aux communes, à hauteur de 20 % du montant perçu pour les cessions réalisées sur leur territoire.

« II. – La taxe s'applique aux cessions réalisées par les personnes physiques, les personnes morales et les contribuables qui ne sont pas fiscalement domiciliés en France assujettis à l'impôt sur le revenu, soumis au prélèvement, dans les conditions prévues à l'article 244 *bis* A.

« La taxe ne s'applique pas aux cessions mentionnées aux 3° à 8° du II de l'article 150 U.

« III. – La taxe est assise sur un montant égal au prix de cession du terrain défini à l'article 150 VA diminué du prix d'acquisition défini à l'article 150 VB ou, à défaut, de la valeur vénale réelle à la date d'entrée dans le patrimoine du cédant d'après une déclaration détaillée et estimative des parties, actualisée en fonction du dernier indice des prix à la consommation hors tabac publié par l'institut national de la statistique et des études économiques, et incluant la majoration prévue au II de l'article 150 VB.

« En l'absence d'éléments de référence, la taxe est assise sur les deux tiers du prix de cession.

« IV. – La taxe est égale à 60 % de ce montant lorsque le rapport entre le prix de cession et le prix d'acquisition est égal ou supérieur à 2.

« Elle est exigible lors de la première cession à titre onéreux du terrain intervenue après son classement en terrain constructible ou des droits relatifs à ce terrain. Elle est due par le cédant.

« V. – Une déclaration, conforme à un modèle établi par l'administration, retrace les éléments servant à la liquidation de la taxe. Elle est déposée dans les conditions prévues aux 1° et 4° du I et au II de l'article 150 VG.

« Lorsque la cession est exonérée en application du II, aucune déclaration n'est déposée. L'acte de cession soumis à la formalité fusionnée ou présenté à l'enregistrement précise, sous peine de refus de dépôt ou de la formalité d'enregistrement, la nature et le fondement de cette exonération ou de cette absence de taxation. Les deux derniers alinéas du III de l'article 150 VG sont applicables.

« VI. – La taxe est versée lors du dépôt de la déclaration prévue au V. Les I et II de l'article 150 VF, le second alinéa du I et les II et III de l'article 150 VH et le IV de l'article 244 *bis* A sont applicables. »

2° L'article 1605 *nonies* est abrogé.

II. – Le I s'applique à compter du 1er janvier 2026.

III. – 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 Ier du livre III du code des impositions sur les biens et services.

IV. – 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 Ier du livre III du code des impositions sur les biens et services.

Article 13
Fusion de la taxe sur les logements vacants et la taxe d'habitation sur les logements vacants

I. – Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° L'article 232 est abrogé ;

2° L'article 1407 *bis* est ainsi modifié :

a) Le première phrase du premier alinéa est ainsi modifiée :

– les mots : « autres que celles visées à l'article 232 » sont supprimés ;

– les mots : « depuis plus de deux années » sont remplacés par les mots : « depuis plus d'une année » ;

b) La dernière phrase du premier alinéa est remplacée par deux phrases ainsi rédigées : « Pour l'application de la taxe, est considéré comme vacant un logement

dont la durée d'occupation est inférieure à quatre-vingt-dix jours au cours de la période de référence définie au présent alinéa. La taxe n'est pas due en cas de vacance indépendante de la volonté du contribuable. »

c) À la dernière phrase du deuxième alinéa, les mots : « ainsi que sur celui des communes mentionnées à l'article 232 » sont supprimés ;

3° Le premier alinéa du I de l'article 1407 *ter* est ainsi rédigé :

« I. – Le conseil municipal peut, par une délibération prise dans les conditions prévues à l'article 1639 A *bis*, majorer d'un pourcentage compris entre 5 % et 60 % la part lui revenant de la cotisation de taxe d'habitation sur les résidences secondaires prévue aux articles 1407 et 1407 *bis*.

« La majoration est applicable dans les communes où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social.

« Un décret fixe la liste des communes où la taxe peut être majorée. »

II. – Le I s'applique à compter du 1er janvier 2026.

III. – 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 Ier du livre III du code des impositions sur les biens et services.

Article 14
Création d'une majoration de taxe d'habitation pour les multipropriétaires de résidences secondaires ou vacantes

I. – Après l'article 1407 *ter* du code général des impôts, il est inséré un article 1407 *quater* ainsi rédigé :

« *Art. 1407 quater* I. – La taxe d'habitation sur les résidences secondaires due en application des articles L. 1407, L. 1407 *bis* et L. 1407 *ter* est majorée :

« – de 25 % pour les personnes qui disposent de 2 locaux imposables ;

« – de 50 % pour les personnes qui disposent de 3 locaux imposables ;

« – de 75 % pour les personnes qui disposent de 4 locaux imposables ;

« – de 100 % pour les personnes qui disposent entre 5 et 10 locaux imposables ;

« – de 200 % pour les personnes qui disposent de plus de 10 locaux imposables.

« II. – Le I s’applique aux personnes imposables au titre de l’article 1408 pour chaque local dont la taxe est établie à leur nom.

« III. – Le produit de la majoration est affecté aux établissements publics fonciers, définis à l’article L. 3211 et L. 3241 du code de l’urbanisme pour les cessions réalisées sur leur territoire.

« En l’absence d’établissement public foncier sur le territoire sur lequel les cessions sont réalisées, le produit de la taxe initialement destiné à cet établissement est attribué à l’établissement public défini aux articles L. 1231-1 à L. 1233-6 du code général des collectivités territoriales.

« Lorsque le territoire d’un établissement public foncier local se superpose à celui d’un établissement public foncier d’État, la part revenant aux établissements publics fonciers est attribuée à l’établissement public foncier local pour les cessions réalisées sur son territoire. »

II. – Le I s’applique à compter des impositions dues au titre de l’année 2026.

TITRE III

PRÉVOIR LES OUTILS D'UNE TRANSITION VERS L'ABSENCE DE TOUTE ARTIFICIALISATION NETTE DES SOLS

Article 15
Allongement de la durée de réalisation pour l'exonération de l'imposition des plus-values immobilières des cessions réalisées directement au profit d'un cessionnaire qui s'engage à construire des logements sociaux

I. – À la première phrase du quatrième alinéa du 7° du II de l'article 150 U du code général des impôts, le mot : « quatre » est remplacé par le mot « six ».

II. – Le I s'applique à compter des impositions dues au titre de l'année 2026.

III. – 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 Ier du livre III du code des impositions sur les biens et services.

Article 16
Création d'une dotation aux communes pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

I. – Le chapitre V du titre III du livre III de la deuxième partie du code général des collectivités territoriales est complété par une section 8 ainsi rédigée :

« Section 8 – Dotation aux communes pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

« *Art. L. 2335-18*. I. – Il est institué une dotation de fonctionnement dénommée dotation de soutien aux communes pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

« II. – Cette dotation est attribuée chaque année aux communes dont la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours de la période de référence est nulle. La période de référence s'apprécie sur les cinq dernières années de l'année précédant l'année de répartition.

« III. – La dotation est répartie entre les communes éligibles en fonction, d'une part, de leur population et, d'autre part, de la superficie de leur territoire couverte par des espaces naturels, agricoles et forestiers.

« Pour le calcul de la répartition, les espaces naturels, agricoles et forestiers issus de la renaturation d'espaces urbanisés sont pondérés par un coefficient 3.

« IV. – Les modalités d'application du présent article sont fixées par un décret en Conseil d'État. »

II. – Le I s'applique à compter du 1er janvier 2026.

III. – La somme répartie en application du I prend la forme d'un prélèvement sur les recettes de l'État qui est prélevée au sein de la dotation globale de fonctionnement des communes et des établissements publics de coopération intercommunale dans les conditions prévues à l'article L. 2334-7-1 du code général des collectivités territoriales.

IV. – 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 Ier du livre III du code des impositions sur les biens et services.

Article 17
Suppression du critère de la longueur de voirie utilisé pour la répartition de la dotation de solidarité rurale

I. – La première phrase du 2° de l'article L. 2334-22 du code général des collectivités territoriales est ainsi rédigée :

« Pour 30 % de son montant, en fonction de la superficie pondérée par un coefficient de densité et un coefficient de population. Le coefficient de densité est égal à un, majoré du rapport entre la densité de la commune et la densité moyenne des communes appartenant au même groupe démographique, sans que ce rapport puisse excéder deux. Le coefficient de population est égal à un, majoré, pour les communes de 500 habitants et plus, de quatre tiers du logarithme de la population divisée par 500. La superficie prise en compte est plafonnée au triple de la superficie moyenne des communes appartenant au même groupe démographique, avant d'être doublée pour les communes insulaires ou situées en zone de montagne. » ;

II. – Le I s'applique à compter du 1er janvier 2026.

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 Ier du livre III du code des impositions sur les biens et services.

Article 18
Renforcement du droit de préemption en faveur de la protection des sols

Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa de l'article L. 300-1, après les mots : « espaces naturels, » sont insérés les mots : « de lutter contre l'artificialisation des sols, » ;

2° Au premier alinéa de l'article L. 210-1, après les mots : « trait de côte, » sont insérés les mots : « à lutter contre l'artificialisation des sols » ;

3° Le titre I^er^ du livre II est complété par un chapitre X ainsi rédigé :

« *Chapitre X – Droit de préemption pour la lutte contre l'artificialisation des sols*

« Section 1 : Institution et titulaires du droit de préemption

« Art. L. 220-1. I. – L'autorité compétente peut, par délibération motivée, délimiter au sein du plan local d'urbanisme, du document en tenant lieu ou de la carte communale des secteurs composés d'espaces naturels, agricoles ou forestiers à préserver pour favoriser l'atteinte des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols prévus aux articles L. 151-5 et L. 161-3, à l'intérieur desquels est institué un droit de préemption.

« II. – Dans ces secteurs, le droit de préemption prévu au I ne peut faire obstacle :

« 1° au droit de préemption exercée par la société d'aménagement foncier et d'établissement rural sur les biens immobiliers non bâtis à usage ou à vocation agricole ainsi que sur les bâtiments d'exploitation agricole, au sens de l'article L. 143-1 du code rural et de la pêche maritime ;

« 2° au droit de préemption défini au chapitre V du présent titre.

« *Section 2 : Aliénations soumises au droit de préemption*

« Art. L. 220-2. I. – Le droit de préemption prévu à l'article L. 220-1 est applicable :

« 1° sur tout immeuble non bâti ou ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble non bâti qui font l'objet d'une aliénation, à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit ;

« 2° sur les cessions de droits indivis portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble non bâti, sauf lorsqu'elles sont consenties à l'un des co-indivisaires ;

« 3° sur les cessions de la majorité des parts d'une société civile immobilière ou les cessions conduisant un acquéreur à détenir la majorité des parts de ladite société, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière non bâtie dont la cession serait soumise au droit de préemption.

« II. – Ne sont pas soumis au droit de préemption prévu à l'article L. 220-1 :

« 1° les immeubles non bâtis qui font l'objet d'une mise en demeure d'acquérir en application des articles L. 152-2, L. 311-2 ou L. 424-1 du présent code ou des articles L. 241-1 et L. 241-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

« 2° les immeubles non bâtis acquis par un organisme mentionné aux articles L. 321-4 et L. 324-1 lorsqu'il agit à la demande expresse de la collectivité titulaire du droit de préemption.

« III. – Pour l'application des I et II, sont également assimilés à des immeubles non bâtis les terrains ne supportant que des friches, des ruines, des installations temporaires ou des constructions sans aucune affectation depuis plus de 5 ans.

« *Art. L. 220-3*. I. – Sont également soumis au droit de préemption prévu à l'article L. 220-1 les immeubles non bâtis ou ensembles de droits sociaux mentionnés au 1° du I de l'article L. 220-2 lorsqu'ils font l'objet d'une donation entre vifs, sauf si celle-ci est effectuée :

« 1° entre ascendants et descendants ;

« 2° entre collatéraux jusqu'au sixième degré ;

« 3° entre époux ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité ;

« 4° entre une personne et les descendants de son conjoint ou de son partenaire de pacte civil de solidarité, ou entre ces descendants.

« II. – Sont également soumis au droit de préemption prévu à l'article L. 220-1 les immeubles non bâtis ou ensembles de droits sociaux mentionnés au 1° du I de l'article L. 220-2 lorsqu'ils constituent un apport en nature au sein d'une société civile immobilière. La déclaration d'intention d'aliéner est alors accompagnée d'un état de la situation sociale, financière et patrimoniale de la société civile immobilière.

« Section 3 : Procédure de préemption

« *Art. L. 220-4.* Les dispositions des articles L. 213-2 à L. 213-4 et L. 213-5 à L. 213-15 sont applicables pour l'exercice du droit de préemption prévu à l'article L. 220-1. ».

Article 19
Renforcement des droits de sursis à statuer en faveur de la protection des sols

I. – Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° L'article L. 424-1 est ainsi modifié :

a) Au deuxième alinéa, la référence : « et L. 311-2 » est remplacée par les références : « L. 311-2 et L. 424-1-1 » ;

b) Au huitième alinéa :

– à la première phrase, le mot : « deux » est remplacé par le mot : « trois » ;

– à la troisième phrase, le mot : « trois » est remplacé par le mot : « quatre » ;

2° Après l'article L. 424-1, il est inséré un article L. 424-1-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 424-1-1*. I. – Pour la réalisation des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 151-5 et L. 161-3, l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme peut surseoir à statuer sur une demande d'autorisation d'urbanisme entraînant une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers qui pourrait compromettre l'atteinte des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols susceptibles d'être fixés par le document d'urbanisme en cours d'élaboration ou de modification.

« La décision de surseoir à statuer est motivée en considération soit de l'ampleur de la consommation résultant du projet faisant l'objet de la demande d'autorisation, soit de la faiblesse des capacités résiduelles de consommation au regard des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols.

« La décision de surseoir à statuer ne peut être opposée à une demande pour laquelle la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers résultant de la réalisation du projet est compensée par la renaturation d'une surface au moins équivalente à l'emprise du projet.

« II. – Le sursis à statuer prend fin à l'approbation du document d'urbanisme mentionné au I, sans excéder les durées maximales prévues à l'article L. 424-1. »

II. – Le 14° du IV de l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets est abrogé.

Article 20
Simplification des procédures de biens sans maître et de sortie de l'indivision successorale

I. – L'article L. 1123-1 du code général de la propriété des personnes publiques est ainsi modifié :

1° Le 1° est ainsi modifié :

– à la première phrase, le mot : « trente » est remplacé par le mot : « dix » ;

– la seconde phrase est supprimée ;

2° La seconde phrase du 2° est supprimée ;

3° Après le dernier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Les dispositions du 1° et du 2° ne font pas obstacle à l'application des règles de droit civil relatives à la prescription. ».

II. – Le code civil est ainsi modifié :

1° Aux premier, deuxième et dernier alinéas de l'article 815-5-1, les mots : « d'au moins deux tiers » sont remplacés par les mots : « de plus de la moitié » ;

2° Après l'article 815-5-1, est inséré un article 815-5-2 ainsi rédigé :

« *Art. 815-5-2.* – Dans les indivisions constituées depuis au moins dix ans et comprenant un indivisaire décédé depuis au moins deux ans dont la succession a été déclarée vacante, lorsque l'identité ou l'adresse d'un ou de plusieurs des indivisaires n'est pas connue, l'aliénation du bien indivis par l'autorité administrative chargée des domaines peut être autorisée par le tribunal judiciaire.

« Le tribunal s'assure que le demandeur justifie de diligences entreprises en vue d'identifier et de localiser les indivisaires dont l'identité ou l'adresse n'est pas connue. Il peut autoriser l'aliénation du bien indivis s'il n'est pas porté une atteinte excessive aux intérêts des indivisaires.

« Cette aliénation s'effectue par licitation. Elle est opposable aux indivisaires. »

Article 21
Création d'un dispositif fiscal incitatif pour la remise sur le marché des logements vacants

I. – Le 19° *decies* du II de la section V du chapitre Ier du titre Ier de la première partie du livre Ier du code général des impôts est complété par un article 199 *untricies* ainsi rédigé :

« *Art. 199* untricies. I. – Les contribuables domiciliés en France au sens de l'article 4 B peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt sur le revenu au titre des dépenses effectivement supportées pour la réalisation de travaux d'amélioration d'un logement vacant depuis au moins cinq ans qu'ils affectent à leur habitation principale pendant une durée d'au moins cinq ans ou qu'ils louent ou s'engagent à louer à titre d'habitation principale pendant une durée similaire.

« Le crédit d'impôt s'applique aux dépenses payées entre le 1er janvier 2025 et le 31 décembre 2034 au titre des travaux d'amélioration définis par décret. Les dépenses éligibles sont celles réalisées dans les deux années précédant la sortie de la vacance du logement.

« II. – Le crédit d'impôt est réparti sur cinq années. Il est accordé au titre de l'année de sortie de la vacance du logement et imputé sur l'impôt dû au titre de cette même année, puis sur l'impôt dû au titre de chacune des quatre années suivantes à raison d'un cinquième de son montant total au titre de chacune de ces années. Il est imputé sur l'impôt sur le revenu après imputation des réductions d'impôt mentionnées aux articles 199 *quater* F à 200 *bis*, des crédits d'impôt et des prélèvements ou retenues non libératoires. S'il excède l'impôt dû, l'excédent est restitué.

« III. – Le crédit d'impôt s'applique aux logements vacants depuis au moins cinq ans situés :

« 1° dans les communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué ;

« 2° dans les communes qui ont conclu une convention d'opération de revitalisation de territoire prévue à l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation ;

« 3° dans les communes situées dans une zone France ruralités revitalisation mentionnée aux II et III de l'article 44 *quindecies* A du présent code.

« La liste des communes répondant à la condition liée au besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est fixée par arrêté des ministres chargés du logement et du budget.

« IV. – Le crédit d'impôt est calculé sur le prix des travaux, retenu dans la limite d'un plafond par mètre carré de surface habitable fixé par décret et sans pouvoir dépasser la limite de 150 000 € par contribuable pour un même logement.

« V. – Le taux de la réduction d'impôt est fixé à 25 % du montant des dépenses éligibles.

« VI. – Le crédit d'impôt obtenu fait l'objet d'une reprise au titre de l'année au cours de laquelle intervient une rupture de l'un des engagements mentionnés au I. La durée de l'engagement mentionné au I s'apprécie à compter de la date de réalisation des dépenses ou, lorsque le logement n'est pas loué à cette date, à compter de la mise en location qui doit prendre effet dans les douze mois qui suivent la réalisation des dépenses.

« Lorsque le bénéficiaire du crédit d'impôt est remboursé dans un délai de cinq ans de tout ou partie du montant des dépenses qui ont ouvert droit à cet avantage, il fait l'objet, au titre de l'année de remboursement et dans la limite du crédit d'impôt obtenu, d'une reprise égale au montant de l'avantage fiscal accordé à raison de la somme qui a été remboursée. »

II. – La perte de recettes pour l'État résultant du I 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^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.

III. – Le I n'est applicable qu'aux sommes venant en déduction de l'impôt dû.

Article 22
Simplification des règles d'urbanisme pour favoriser la transformation et la revitalisation des territoires

Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° L'article L. 151-26 est ainsi rédigé :

« Le règlement peut imposer, le cas échéant dans des secteurs qu'il délimite, une densité minimale de constructions. Il ne peut imposer aucune densité maximale de constructions. »

2° Au début du premier alinéa de l'article L. 152-6, les mots : « Dans 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 dans 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, » sont remplacés par les mots : « Dans les communes où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant et dans les communes en forte croissance démographique, » ;

3° À l'article L. 152-6-2, après les mots : « au gabarit, », sont insérés les mots : « à la hauteur, à la densité et à l'emprise au sol » ;

4° L’article L. 152-6-4 est ainsi modifié :

a) le premier alinéa est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :

« Des dérogations au règlement du plan local d’urbanisme ou du document en tenant lieu peuvent être autorisées, dans les conditions et selon les modalités définies au présent article, pour contribuer au développement ou à la revitalisation du territoire, pour faciliter le renouvellement urbain ou la maîtrise de l’étalement urbain, et pour lutter contre l’artificialisation des sols :

« – dans le périmètre d’une grande opération d’urbanisme mentionnée à l’article L. 312-3 du présent code ou des secteurs d’intervention des opérations de revitalisation de territoire délimités en application de l’article L. 303-2 du code de la construction et de l’habitation ;

« – dans une commune France ruralités revitalisation mentionnée aux II et III de l’article 44 *quindecies* A du code général des impôts. » ;

b) Au second alinéa, les mots : « le tissu urbain existant » sont remplacés par les mots : « dans le territoire concerné » et les mots : « dans les zones urbaines » sont remplacés par les mots : « dans les zones urbaines ou ouvertes à urbanisation » ;

c) Après le 5°, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« 6° Autoriser une dérogation supplémentaire de 20 % des règles relatives au gabarit, à la hauteur ou à la densité pour les constructions contribuant à lutter contre l’artificialisation des sols dans la commune. Cette dérogation supplémentaire ne peut concourir à excéder 50 % de dépassement au total. ».

Article 23
Renforcement de la responsabilité environnementale des sociétés mères en matière de dépollution des sols

I. – Au premier alinéa et à la première phrase du deuxième alinéa de l’article L. 171-3 du code minier, le mot : « caractérisée » est supprimé ;

II. – Au premier alinéa et à la première phrase du deuxième alinéa de l’article L. 512-17 du code de l’environnement, le mot : « caractérisée » est supprimé.