



N° 264

# ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DIX-SEPTIÈME LÉGISLATURE

---

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 17 septembre 2024.

## PROPOSITION DE LOI

*visant à permettre aux communes de procéder à des expropriations simplifiées des logements vacants afin de les remettre sur le marché immobilier,*

(Renvoyée à la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par

M. Stéphane VIRY,

député.

## EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

La loi « climat et résilience » du 22 août 2021 impose aux documents d’urbanisme de se conformer à une « trajectoire » visant à atteindre en plusieurs étapes l’objectif qualifié de « zéro artificialisation nette » (ZAN). À terme, les Français ne pourront plus « consommer » de surfaces foncières qu’en contrepartie de la remise à l’état naturel de friches industrielles ou d’îlots d’immeubles vétustes. Dès maintenant, la réintroduction de logements vacants, ou tout autre construction existante et non utilisée, sur le marché immobilier devient pertinente.

Ces objectifs vont impacter de manière importante la ruralité qui est déjà confrontée à des difficultés de maintien de sa population. Pour certaines communes, cela est évidemment dû à un déclin démographique mais pour la majorité, le manque de logements et de terrains à bâtir est la principale difficulté.

Pourtant, ces villages présentent souvent des constructions vides de tout occupant qui impactent l’attractivité de la commune. L’abandon de ces constructions met en péril le patrimoine vernaculaire ; et limite la possibilité d’accueillir de nouveaux foyers. Les élus ruraux ont donc besoin de solutions pratiques et simples à mettre en œuvre pour remettre sur le marché des biens dont les propriétaires ne souhaitent pas la vente.

Pour éviter une dégradation rapide des biens en milieu rural, cette proposition de loi a pour but de faciliter l'accès à l'expropriation. Une déclaration d'utilité publique pour expropriation est un dossier disproportionné d'un point de vue pratique ou financier. Il est donc proposé une expropriation simplifiée. Celle-ci permettra d'accueillir de nouveaux foyers en laissant deux choix à la commune : revendre les biens ou les réhabiliter à ses frais pour créer du logement locatif.

Les communes ont besoin de bénéficier d'un fond de préfinancement mis en place par l'État pour porter l'acquisition. Si le projet ne porte pas sur une réhabilitation pour créer du logement locatif, l'engagement pris par les collectivités sera de remettre sur le marché immobilier ces biens dans un délai maximal de 3 mois. À l'issue de la vente, les communes pourront alors rembourser le fond de préfinancement.

Si le projet porte sur une réhabilitation pour créer du logement locatif, l’engagement pris par les collectivités sera de rembourser le fond de préfinancement dans un délai de 1 an après la signature du premier bail.

## PROPOSITION DE LOI

### **Article 1<sup>er</sup>**

- ① Il est institué un droit d'expropriation simplifiée permettant à chaque conseil municipal d'exproprier les propriétaires d'une construction à usage d'habitation lorsque celle-ci est vacante et n'est pas remise sur le marché immobilier dans un délai d'un an.
- ② Il est institué un droit d'expropriation simplifiée permettant à chaque conseil municipal d'exproprier les propriétaires d'une construction, ayant eu un autre usage que l'habitation lorsque celle-ci est dégradée et inutilisée, alors qu'elle pourrait être mise sur le marché immobilier.
- ③ Il est institué un droit d'expropriation simplifiée permettant à chaque conseil municipal d'exproprier les propriétaires d'une construction visée par un arrêté de péril.

### **Article 2**

À compter de la promulgation de la présente loi, et pour faire usage de leur droit à l'expropriation simplifiée, chaque conseil municipal doit délibérer en localisant précisément le bien, en justifiant la vacance ou l'arrêté de péril, avec constat d'huissier à l'appui.

### **Article 3**

À compter de la promulgation de la présente loi, l'État met en place un fonds pour financer ces opérations.

### **Article 4**

À compter de la promulgation de la présente loi, l'État met en place un registre national des propriétaires accessibles aux communes où le secret fiscal est levé.

### **Article 5**

- ① I. – La charge 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.

- ② II. – La charge 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.