

N° 444

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2025-2026

Enregistré à la Présidence du Sénat le 27 février 2026

PROPOSITION DE LOI

visant à remobiliser le bâti rural,

PRÉSENTÉE

Par MM. Christian REDON-SARRAZY, Patrick KANNER, Mmes Viviane ARTIGALAS, Audrey BÉLIM, Florence BLATRIX CONTAT, Nicole BONNEFOY, MM. Denis BOUAD, Hussein BOURGI, Mmes Isabelle BRIQUET, Colombe BROSSEL, Marion CANALÈS, M. Rémi CARDON, Mme Marie-Arlette CARLOTTI, MM. Christophe CHAILLOU, Yan CHANTREL, Mmes Catherine CONCONNE, Hélène CONWAY-MOURET, M. Thierry COZIC, Mme Karine DANIEL, M. Jérôme DARRAS, Mme Marie-Pierre de LA GONTRIE, MM. Gilbert-Luc DEVINAZ, Vincent ÉBLÉ, Mme Frédérique ESPAGNAC, MM. Sébastien FAGNEN, Rémi FÉRAUD, Mme Corinne FÉRET, MM. Jean-Luc FICHET, Hervé GILLÉ, Mme Laurence HARRIBEY, MM. Olivier JACQUIN, Éric JEANSANNETAS, Patrice JOLY, Bernard JOMIER, Mme Gisèle JOURDA, M. Éric KERROUCHE, Mmes Annie LE HOUEROU, Audrey LINKENHELD, M. Jean-Jacques LOZACH, Mme Monique LUBIN, MM. Victorin LUREL, Didier MARIE, Mme Paulette MATRAY, MM. Serge MÉRILLOU, Jean-Jacques MICHAU, Mme Marie-Pierre MONIER, M. Franck MONTAUGÉ, Mme Corinne NARASSIGUIN, MM. Saïd OMAR OILI, Alexandre OUIZILLE, Sébastien PLA, Mme Émilienne POUMIROL, M. Claude RAYNAL, Mme Sylvie ROBERT, MM. Pierre-Alain ROIRON, David ROS, Mme Laurence ROSSIGNOL, MM. Lucien STANZIONE, Rachid TEMAL, Jean-Claude TISSOT, Simon UZENAT, Mickaël VALLET, Jean-Marc VAYSSOUZE-FAURE, Michaël WEBER et Adel ZIANE,

Sénateurs et Sénatrices

*(Envoyée à la commission des finances, sous réserve de la constitution éventuelle
d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)*

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Depuis plusieurs décennies, la France est confrontée à une dévitalisation progressive des territoires ruraux dont témoignent un vaste parc de friches et un patrimoine bâti rural dégradé, voire en ruine : anciennes écoles, gares, postes, bâtis agricoles, manufactures ainsi que des habitations dégradées, souvent laissées vacantes. Cette situation va à l'encontre des enjeux d'attractivité et de revitalisation locale, de sobriété foncière et de conservation du bâti rural qui font l'identité des bourgs et villages de notre pays.

La présente proposition de loi vise à se donner les moyens d'une remobilisation du bâti rural et à envoyer un signe concret d'appui à nos territoires les plus ruraux, leurs élus et leurs habitants.

Les communes rurales ne disposent pas des moyens suffisants pour prendre en charge la complexité et le coût des réhabilitations des bâtiments anciens. D'autant que ces projets nécessitent souvent une approche intégrée : les élus sont amenés à repenser l'aménagement et l'accessibilité de leur centre pour améliorer les conditions d'habitabilité et le cadre de vie. De petites études urbaines sont ainsi nécessaires pour :

- lever les contraintes liées à la topographie ou à la structure du bourg ou du village (étroitesse des rues, manque d'accessibilité, faible ensoleillement, manque d'espaces extérieurs...);

- trouver l'équilibre entre les aspirations et les besoins des habitants, modernisation du bâti existant et préservation de ses caractéristiques et matériaux.

Par ailleurs, trouver des acteurs pour réaliser de petites opérations en centre-bourg ou centre-village est devenu une mission presque impossible : les promoteurs privés n'interviennent pas faute de rentabilité, ni les bailleurs sociaux, faute de subvention pour financer des logements locatifs sociaux. Seule reste rentable la construction d'habitat individuel standardisé en périphérie des bourgs.

Or, les outils *ad hoc* en faveur de la rénovation du bâti rural en cœur de bourg, véritable enjeu pour les territoires ruraux, sont quasi inexistants en dehors des dispositifs qui fonctionnent sous forme d'appel à projets dans le cadre des programmes de type « village d'avenir », « petites villes de demain » ou encore « action cœur de ville », dont la pérennité n'est d'ailleurs pas garantie au-delà de 2027. Ces outils ont certes permis de mettre en mouvement des élus, de favoriser la réflexion locale et de bénéficier d'un accompagnement en ingénierie. L'appui d'agents de développement compétents, la diffusion de méthodes et l'acculturation des élus aux logiques de projets sont des acquis importants.

Il faut pourtant être lucide : sans leviers financiers clairement identifiés et structurants, ces dispositifs peinent à faire la différence sur le terrain. Et trop de communes restent exclues de ces dispositifs. Cela pose une vraie question d'équité territoriale : que reste-t-il pour les autres communes ? Si elles ne bénéficient ni de crédits particuliers ni de priorité dans les enveloppes actuelles, elles sont de fait reléguées, renforçant le sentiment d'abandon déjà présent.

Les opérations de revitalisation des bourgs et villages devraient être pensées comme de véritables opérations d'aménagement, en particulier dans les centres anciens, avec un aménageur, un portage foncier, un bilan d'aménagement et le financement assumé d'un déficit d'aménagement, comme cela se pratique dans les zones urbaines tendues.

Or, l'État ne finance pas aujourd'hui les résultats d'aménageurs dans ces opérations rurales. Cela limite fortement l'ambition en matière d'habitabilité, notion qui devrait pourtant être au cœur des stratégies de revitalisation. Améliorer la qualité de vie, réhabiliter des logements attractifs, ramener des jeunes actifs dans les centres anciens, c'est ainsi que l'on régénère la population locale, que l'on stimule le commerce et réanime les bourgs. En somme, l'enjeu est autant social qu'économique et justifierait une implication bien plus forte de l'État.

Dans cette perspective, les auteurs de la proposition de loi souhaitent créer les conditions permettant d'impulser la reconquête du bâti rural en apportant un soutien spécifique aux communes rurales et aux populations.

Cette proposition de loi vise à créer, pour une durée de 6 ans, **un fonds pour le bâti rural spécifiquement fléché vers les zones rurales et les petites centralités (article 1^{er}) pour impulser une réappropriation des bâtiments anciens par les communes et leurs habitants.**

Cette proposition s'inscrit parfaitement dans le plan France ruralités 2025 qui prévoit un axe prioritaire de réhabilitation de l'habitat en milieu rural et de lutte contre la vacance des logements, dénué à ce jour de dispositif d'accompagnement réellement dédié.

Il est proposé un pilotage du dispositif par l'Agence nationale de cohésion des territoires (ANCT). **L'objectif est d'instaurer un dispositif d'aide directe aux élus et habitants des territoires les plus ruraux qui sont restés en dehors des appels à projets qui profitent aux communes les plus outillées pour y répondre.** C'est aussi l'occasion pour l'ANCT de renforcer son action auprès des territoires les plus ruraux, en reconnaissant et matérialisant le besoin d'accompagnement pour la conception et l'exécution des projets.

Le fonds a pour mission d'accompagner la réhabilitation ou la conversion du bâti rural ainsi que des travaux de requalification des espaces rendus nécessaires par le projet. Il apporte une aide financière directe en deux temps : en phase amont pour mener les études et concevoir le projet, puis en phase d'exécution. L'aide est de droit pour tout projet éligible lorsqu'il est accompagné par un Établissement public foncier (EPF) (d'État ou local), un architecte ou une ingénierie publique de type Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) ou Agence technique départementale (ATD).

Le conseil d'administration de l'ANCT définit la nature des projets éligibles, la grille des aides financières, les conditions et modalités de leur versement.

Cette proposition répond à un objectif d'aménagement et d'égalité entre les territoires en favorisant la réhabilitation du bâti rural existant. **L'attention sera portée aux territoires en déprise ou excentrés.** Les auteurs souhaitent un dispositif simple et lisible et une évaluation chaque année par l'ANCT pour, au besoin, procéder à des ajustements.

Le fonds octroie également **une aide à l'acquisition immobilière dans les communes en déprise démographique dont les contours s'appuient sur l'initiative portée par le département de la Haute-Vienne depuis janvier 2025 (article 2).** Il s'agit d'une aide forfaitaire pour tout primo-accédant qui acquiert un bien vacant depuis plus d'un an pour le rénover et l'occuper à titre de résidence principale. L'aide est modulée en fonction de la composition du ménage. L'objectif est de **permettre aux communes rurales en déprise démographique de mener une politique attractive en matière d'habitat privé, de rénovation du bâti rural et de lutte contre la vacance des logements de leur centre.**

Pour **encourager les matériaux locaux et circuits courts**, cette aide **est majorée de 40 %** en cas de recours à des matériaux biosourcés et géosourcés pour les travaux de rénovation.

Le financement de ce fonds repose sur le principe d'une péréquation horizontale : il est assuré par l'**affectation d'une partie du produit d'une nouvelle taxe additionnelle sur les terrains constructibles non bâtis (article 3) instituée dans les zones tendues par les communes ou les établissements publics à fiscalité propre.**

La trajectoire de lutte contre l'artificialisation suppose de lutter contre la rétention foncière et de remobiliser le bâti existant, particulièrement dans les zones les plus rurales.

Il est proposé de créer une taxe additionnelle de 0,5 % appliquée par les communes et Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre aux terrains constructibles non bâtis. Cette taxe repose sur la valeur vénale, mieux adaptée que la valeur cadastrale pour mesurer la valeur réelle des terrains.

Afin de ne pas pénaliser les propriétaires qui engagent un projet, la taxe n'est pas due dès lors que les travaux commencent effectivement. Afin de ne pas pénaliser les EPF ou les Établissements publics fonciers locaux (EPFL), ils seront également exemptés de la taxe.

Le produit de cette taxe est dédié aux politiques locales menées par les collectivités en faveur de la sobriété foncière (requalification, recyclage urbain, ingénierie foncière, mobilisation des friches) ainsi qu'au fonds de mobilisation du bâti rural visé à l'article 1^{er}.

L'objectif est d'une part de disposer d'une fiscalité pour encourager l'utilisation du foncier déjà urbanisable et d'autre part de proposer un outil de solidarité horizontale en faveur de la remobilisation du bâti rural et pallier les inégalités de capacités contributives.

Pour mener les actions d'acquisition et de portage foncier qui seront nécessaires, **les élus pourront s'appuyer sur les Établissements publics fonciers d'État ou locaux** dont il est proposé de renforcer le rôle d'accompagnement des communes rurales pour monter et porter des projets de rénovation du bâti (**article 4**).

Proposition de loi visant à remobiliser le bâti rural

Article 1^{er}

- ① I. – Pour une durée de 6 ans, il est institué un « Fonds de mobilisation du bâti rural » qui a pour mission d’accompagner les communes caractérisées comme peu denses ou très peu denses, au sens des données statistiques de densité établies par l’Institut national de la statistique et des études économiques, pour la mobilisation des friches et du bâti dégradé situés sur leur territoire ainsi que pour mener les études de requalification des centres-bourgs ou centres-villages rendues nécessaires.
- ② Ce fonds recense et rend public l’ensemble des outils d’ingénierie, des opérateurs et des aides mobilisables par les communes mentionnées au premier alinéa du présent I.
- ③ Il participe au financement du projet de ces communes dans les conditions définies au II.
- ④ II. – L’Agence nationale de cohésion des territoires, régie par les articles L. 1231-1 à L. 1233-6 du code général des collectivités territoriales, assure la gestion du Fonds de mobilisation du bâti rural en lien direct avec les communes qui présentent un projet de réhabilitation ou de reconversion d’un bâti ou d’une friche.
- ⑤ Par délibération de son conseil d’administration, l’Agence nationale de cohésion des territoires définit et publie les modalités d’organisation et de gestion du fonds, les caractéristiques des projets éligibles, les montants des aides et les modalités de leur versement.
- ⑥ Le versement d’une aide est de droit pour tout projet répondant aux critères d’éligibilité définis par l’Agence et accompagné par un établissement public mentionné aux articles L. 324-1 ou L. 326-1 du code de l’urbanisme, une structure d’ingénierie publique ou un architecte.
- ⑦ III. – Le Fonds de mobilisation du bâti rural est financé par l’affectation d’une fraction du produit de la taxe additionnelle sur les terrains constructibles non bâtis prévue à l’article 1519 J du code général des impôts.
- ⑧ IV. – L’Agence nationale de cohésion des territoires établit chaque année un rapport de l’activité du Fonds de mobilisation du bâti rural, qu’elle remet au Gouvernement et au Parlement avant le 30 mars.

Article 2

- ① I. – Le Fonds de mobilisation du bâti rural octroie une aide forfaitaire aux ménages modestes qui acquièrent un bien immobilier vacant depuis au moins un an, destiné à leur résidence principale, situé dans des zones urbanisées de communes rurales caractérisées comme peu denses ou très peu denses au sens des données statistiques de densité établies par l’Institut national de la statistique et des études économiques, et qui nécessite des travaux d’amélioration représentant au moins 30 % du prix d’acquisition et satisfont les critères d’une réhabilitation lourde, au sens du quatrième alinéa du 7° du II de l’article 150 U du code général des impôts.
- ② II. – Les conditions d’éligibilité, les montants et modalités du versement de cette aide forfaitaire sont définis par délibération de l’Agence nationale de cohésion des territoires. L’aide forfaitaire est majorée de 40 % en cas de recours à des matériaux biosourcés et géosourcés.

Article 3

- ① Le I de la section VII du chapitre I^{er} du titre I^{er} de la deuxième partie du livre I^{er} du code général des impôts est complété par un F ainsi rétabli :
- ② « F : Taxe additionnelle sur les terrains constructibles non bâtis instituée dans les zones tendues
- ③ « *Art. 1519 J.* – I. – Dans les zones mentionnées au 1° du I de l’article 232, il est institué une taxe additionnelle sur les terrains constructibles non bâtis situés en zones urbaines ou à urbaniser telles que définies par les documents d’urbanisme opposables.
- ④ « II. – Le produit de cette taxe est affecté pour 60 % au profit des communes et des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre pour le financement des politiques locales de sobriété foncière et pour 40 % au financement du Fonds de mobilisation du bâti rural selon des modalités précisées par décret.
- ⑤ « III. – La taxe est assise sur la valeur vénale du terrain appréciée au 1^{er} janvier de l’année d’imposition, déterminée selon des modalités fixées par décret.
- ⑥ « IV. – La taxe n’est pas due dans les cas suivants :
- ⑦ « 1° Lorsque le terrain fait l’objet, au cours de l’année, d’un permis de construire ayant donné lieu à un commencement d’exécution des travaux au sens de l’article R. 424-16 du code de l’urbanisme ;

- ⑧ « 2° Lorsque le terrain est détenu par une collectivité territoriale, un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, un établissement public foncier ou un établissement public foncier local, et ce dans la perspective d'une opération d'aménagement ou de qualification foncière. »

Article 4

- ① Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° Après la troisième phrase du quatrième alinéa de l'article L. 324-1, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Ils sont compétents pour gérer l'acquisition et la rénovation de biens immobiliers vacants abandonnés ou en mauvais état pour le compte d'une commune afin de les transformer en logements qui pourront faire l'objet d'une vente, d'un contrat de location ou de location-vente au bénéfice de ménages modestes. » ;
- ③ 2° L'article L. 326-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ④ « Ils peuvent se voir déléguer, pour le compte des collectivités territoriales, l'instruction et le traitement des demandes d'aides pour la réhabilitation de bâtiments anciens désaffectés, vacants, abandonnés ou dégradés pour les transformer en logements. »

Article 5

- ① I. – Les éventuelles conséquences financières résultant pour les collectivités territoriales de la présente loi sont compensées, à due concurrence, par une majoration de la dotation globale de fonctionnement.
- ② II. – Les éventuelles conséquences financières résultant pour l'État du I et de la présente loi sont compensées, 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.