



Remobiliser le bâti rural

Réunie le 3 juin 2026, sous la présidence du sénateur Thierry Cozic, vice-président, la commission des finances a examiné le rapport de Mme Sophie Primas sur la proposition de loi n° 444 (2025-2026) visant à remobiliser le bâti rural, déposée au Sénat le 27 février 2026 par M. Christian Redon-Sarrazy et plusieurs de ses collègues. Cette proposition de loi, dont l'objectif louable est de lutter contre l'abandon des bâtiments dans les ruralités en déprise, comporte **4 articles**.

L'article 1^{er} instaure, pour une durée de six ans, un « **fonds de mobilisation du bâti rural** » lequel aurait pour mission d'accompagner les 30 700 communes rurales dans la mobilisation des friches et la réhabilitation du bâti dégradé ainsi que de financer les études de requalification des centres-bourgs ou centres villages. La définition des modalités d'organisation et de gestion du fonds, les caractéristiques des projets éligibles, le montant des aides et les modalités de leur versement seraient définis par le conseil d'administration de **l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT) qui assurerait un lien direct avec les 30 700 communes éligibles**.

L'article 2 prévoit le versement d'une **aide forfaitaire**, majorée de 40 % en cas de recours à des matériaux « biosourcés et géosourcés », aux ménages modestes qui acquièrent un bien immobilier vacant depuis au moins un an, destiné à être leur résidence principale, dans les communes rurales et sous réserve que le logement concerné réponde à plusieurs impératifs de réhabilitation. L'ANCT serait chargée de définir les conditions d'éligibilité, le montant de l'aide et ses modalités de versement.

L'article 3 crée une **taxe additionnelle sur les terrains constructibles non bâtis dans les zones tendues**, afin d'alimenter le fonds prévu à l'article 1^{er}.

Enfin, **l'article 4** propose de modifier les **compétences des établissements publics fonciers locaux et des établissements publics locaux de rénovation urbaine**, afin de sécuriser leur participation à des opérations de production de logement ou d'accompagnement aux collectivités territoriales dans des opérations de réhabilitation.

La commission des finances **n'a pas adopté cette proposition de loi**. Les auditions et les travaux menés par la rapporteure ont montré que de **nombreux dispositifs** permettant de financer la rénovation du bâti, notamment dans les ruralités, existent déjà et que **cette nouvelle modalité de financement alourdirait considérablement la charge d'activité de l'ANCT**. Le versement d'aides ciblées et spécifiques peut, en outre, être fait à droit constant par les collectivités territoriales et **il semble inopportun, au vu des sept impôts pesant déjà sur le foncier non bâti, d'ajouter une taxe nouvelle**. Enfin, les missions que la proposition de loi prévoit de confier aux établissements publics fonciers peuvent être accomplies aujourd'hui, à droit constant.



I. Si la remobilisation du bâti rural mérite d'être soutenue, la création d'une nouvelle taxe et de nouvelles aides aux particuliers ne sont pas la bonne solution

A. La création d'un fonds de mobilisation du bâti rural semble redondante avec certains dispositifs existants et constitue une compétence non absorbable par l'ANCT à moyens constants (article 1^{er})

Il existe déjà un grand nombre de dispositifs pouvant être activés par les collectivités territoriales à la recherche d'un accompagnement dans la construction ou la réhabilitation du bâti rural et dans la mobilisation des friches à réhabiliter :

- plusieurs dispositifs d'aide à la lutte contre l'habitat indigne permettent de confier la réhabilitation des biens immobiliers concernés à une association agréée en maîtrise d'ouvrage d'insertion pour bénéficier d'un financement de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) ou du Fonds National d'Aide à la Pierre (FNAP) ;
- le bénéfice de la prime à l'amélioration des logements à usage locatif et occupation sociale (PALULOS) ;
- les opérations de réhabilitation de l'habitat financées par l'ANAH à travers les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), les programmes de lutte contre l'habitat indigne ou encore les opérations de revitalisation territoriale (ORT), le plus souvent adossées aux programmes de l'ANCT relevant du fonds national d'aménagement et de développement du territoire (FNADT) tels que « Action Cœur de ville » (ACV) ou « Petites Villes de Demain » (PVD) ;
- d'autres dispositifs, financés à travers le plan France ruralités et portés par le FNADT, comme la mise à disposition de chefs de projets « Village d'avenir » placés auprès des préfets pour apporter un appui en ingénierie aux communes rurales dans leurs projets de construction ou de réhabilitation.
- la dotation d'équipement des territoires ruraux (DETR) ;
- le financement de la reconversion des friches à travers le « fonds friches », intégré au Fonds vert, via l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME) ;
- les prêts et investissements de la Banque des Territoires pour des opérations de revitalisation territoriale ;
- l'aide à l'ingénierie technique (outil « Cartofriches », etc.) via le centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (CEREMA) ;
- des dispositifs sectoriels comme le fonds de soutien au commerce rural ainsi que des projets économiques collectifs comme les pôles territoriaux de coopération économique (PTCE).

Par ailleurs, la présente proposition de loi conduirait à faire de l'agence l'interlocuteur direct de 30 700 communes potentiellement bénéficiaires du fonds créé, ce qui n'est pas envisageable au regard de la baisse de sa subvention pour charges de service public et de son plafond d'emploi depuis deux exercices.

B. Le droit existant permet déjà de verser des aides aux ménages pour réhabiliter un logement (article 2)

Plusieurs dispositifs portés par l'ANAH, à destination des particuliers propriétaires d'un bien immobilier, **peuvent déjà être mobilisés** afin de contribuer au financement de la rénovation du bâti dans les communes rurales, même si ces dispositifs ne sont pas spécifiquement destinés aux zones rurales. Les plus importants d'entre eux en termes de volumes financiers sont *Ma PrimRénov'*, *Ma PrimAdapt'* et *Ma Prime Logement Décent*, représentant à eux trois un total conséquent de 4,3 milliards d'euros alloués en 2025.

De plus, certaines collectivités versent déjà aux ménages, sous conditions de ressources, des aides complémentaires et similaires à celle envisagée ici : le droit existant permet donc déjà un accompagnement des particuliers concernés.

Au surplus, le dispositif proposé à l'article 2 présente deux **défauts majeurs** :

- Il cible les seuls ménages modestes, ce qui signifie qu'il exclut juridiquement les ménages pauvres de toute aide, un choix qui semble discutable ;
- Il laisse la seule ANCT gérer et déterminer, sans moyens supplémentaires, les contours de l'ensemble du processus sans intervention ministérielle : montant, modalités de versement, gestion directe d'une dépense de guichet auprès des particuliers, etc.

C. L'alourdissement non souhaitable de la fiscalité par la création d'une taxe additionnelle sur les terrains constructibles non bâtis dans les zones tendues (article 3)

Alors que l'article 3 vise à créer une taxe additionnelle assise sur la valeur vénale des terrain non bâtis situés en zone tendue, la rapporteure considère que **l'alourdissement de la charge fiscale n'est pas souhaitable**. En effet, le **foncier non bâti fait déjà l'objet de nombreux prélèvements** qui rendent peu opportun la mise en œuvre d'une nouvelle imposition.

Tableau récapitulatif des impôts existants liés au foncier non bâti

	Nom	Référence juridique dans le code général des impôts	Date de création
Taxes sur la détention	Taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB)	Article 1393	1914
	Taxe additionnelle à la taxe foncière sur les propriétés non bâties	Article 1519 I	2010
	Taxe pour la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations (Gemapi)	Article 1530 <i>bis</i>	2014
	Taxes spéciales d'équipement (TSE)	Articles 1607 <i>bis</i> et suivants	1992
	Taxe additionnelle au profit des chambres d'agriculture	Article 1604	1979
Taxes sur la cession	Taxe forfaitaire sur les terrains constructibles (TFTC)	Article 1529	2006
	Taxe nationale sur les terrains nus rendus constructibles, dite taxe « LMA »	Article 1605 <i>nonies</i>	2010

Source : commission des finances

De **nombreuses difficultés** apparaissent en outre dans le dispositif proposé. D'abord, la taxe créerait des **ressources nouvelles principalement pour des collectivités fortement urbanisées**, à rebours de l'objectif de la proposition de loi de donner des moyens aux territoires ruraux. **En effet, son produit serait affecté à hauteur de 60 % aux communes** et établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), **pour financer des politiques locales de sobriété foncière**, et à **40 % au Fonds de mobilisation du bâti rural** créé à l'article 1^{er} de la proposition de loi.

Ensuite, l'usage fléché des ressources pour mettre en œuvre des **politiques de sobriété foncière** se heurte au **principe de libre administration** des collectivités territoriales.

Enfin, de nombreuses exigences constitutionnelles¹ ne sont pas remplies par le dispositif pour entrer dans l'ordonnancement juridique. La taxe proposée n'est en effet dotée ni de taux, ni de modalités de recouvrement, ni de fait générateur, et son assiette est difficile à définir. Il est ainsi impossible d'estimer son rendement.

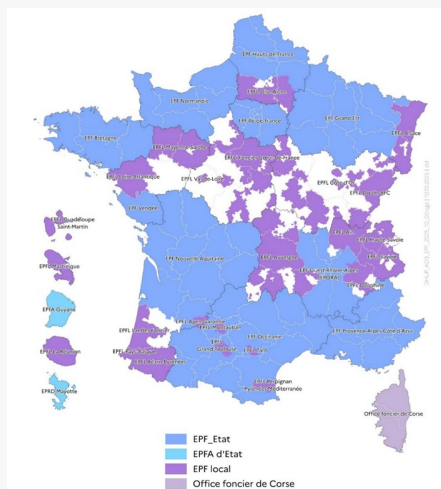
¹ Conseil constitutionnel, décision n° 68-51 L du 4 avril 1968.

II. Les modifications des compétences de certains établissements publics locaux apparaissent satisfaites

L'article 4 vient en **complément du triptyque** prévu par les trois premiers articles et vise à **modifier les compétences des établissements publics fonciers (EPF) locaux** et des **établissements publics locaux de rénovation urbaine**.

Les **EPF locaux** deviendraient ainsi compétents pour acquérir et rénover des biens immobiliers vacants, pour les **transformer en logements**. Les **établissements publics locaux de rénovation urbaine** pourraient ainsi se voir déléguer **l'instruction et le traitement de demandes d'aides** pour la **transformation** de bâtiments anciens **en logements**.

Couverture du territoire national par des EPF d'État ou locaux en septembre 2025



L'audition de l'association nationale des EPF locaux a confirmé que ces derniers **mettent déjà en œuvre des opérations de transformation de bâti dégradé en logement**. Le droit en vigueur le permet donc déjà. Toutefois, une sécurisation de l'exercice de cette compétence pourrait faire l'objet d'un texte de nature réglementaire.

S'agissant des **établissements publics locaux de rénovation urbaine**, non seulement **l'extension de leur compétence paraît déjà couverte par le droit existant**, mais il convient aussi de relever qu'**aucun établissement de ce type n'est actuellement en activité**.

La commission des finances n'ayant pas adopté la proposition de loi, la discussion en séance publique, le jeudi 11 juin 2026, portera sur le texte déposé sur le Bureau du Sénat, en application du premier alinéa de l'article 42 de la Constitution.

POUR EN SAVOIR PLUS

Le dossier législatif : [Proposition de loi visant à remobiliser le bâti rural](#)



Claude RAYNAL
Président
Haute-Garonne
Socialiste, Écologiste et Républicain



Sophie PRIMAS
Rapporteuse
Yvelines
Les Républicains