



ASSOCIATION DES MAIRES DE FRANCE   
ET DES PRÉSIDENTS D'INTERCOMMUNALITÉ



# FINANCER LE ZAN

Les 20 propositions de l'AMF  
pour répondre aux besoins  
des communes  
et intercommunalités

OCTOBRE 2023

# Sommaire

Introduction p.3

Prérequis pour mettre en œuvre le ZAN p. 4

Synthèse des propositions p. 5

## ■ Effectuer une évaluation sincère des surcoûts liés au ZAN pour les communes et les intercommunalités, et observer le renchérissement du foncier p.6

1 Développer des observatoires à l'échelle nationale et locale afin d'analyser l'évolution du coût du foncier et ajuster les outils financiers et fiscaux

## ■ Renforcer l'aide à l'ingénierie pour les communes et intercommunalités p.6

2 Renforcer la valorisation des compétences et des ressources humaines en matière d'urbanisme

3 Renforcer la capacité des services déconcentrés de l'État à accompagner les communes et intercommunalités dans leurs démarches liées au ZAN

4 Dotation générale de décentralisation (DGD) : majorer et réviser ses critères d'octroi pour une participation de l'État au coût de l'ingénierie

5 Permettre un accès accru aux outils de l'aménagement et aux opérateurs via la création d'établissements publics fonciers dotés d'une fiscalité sanctuarisée

## ■ Clarifier les aides, fonds et programmes de l'État et garantir leur caractère pluriannuel p.7

6 Fonds vert : des précisions et de la transparence sur ses modalités d'affectation, ainsi qu'une revalorisation des enveloppes en fonction des enjeux prioritaires locaux

7 Replacer la contractualisation dans la réalité des enjeux s'imposant aux communes et intercommunalités

8 Financer certaines exonérations et abattements incitatifs décidés par les communes et intercommunalités lorsqu'ils relèvent de la solidarité nationale (ZAN, logement social etc.)

## ■ Réorienter certains dispositifs fiscaux pour financer les surcoûts et libérer le foncier p.8

9 Transformer les différentes taxes sur les logements vacants en une véritable taxe du bloc communal

10 Réformer la taxe sur les résidences secondaires afin de la rendre accessible à davantage de communes

11 Majorer la taxation des plus-values sur la cession des terrains nus devenus constructibles en prévoyant des exonérations au regard du critère qualitatif du projet

12 Réinstaurer et simplifier le versement pour sous-densité (VSD)

13 Réformer et majorer la taxe d'aménagement afin de l'adapter au ZAN

14 Réformer la fiscalité des droits de mutation à titre onéreux (DMTO) en faveur des communes

15 Articuler l'évolution des aides à l'investissement locatif (Pinel, Denormandie, etc) avec le ZAN

16 Augmenter l'intérêt fiscal et économique à renaturer, faire du renouvellement urbain, améliorer le cadre de vie, recycler le foncier, décarboner l'aménagement, etc.

## ■ Réguler les prix du foncier p.9

17 Etablir une sécurisation juridique des clauses et outils visant à lutter contre la spéculation à destination des maires et présidents d'intercommunalité (chartes, etc.)

18 Proposer un mécanisme de régulation sur la base du volontariat des communes et intercommunalités

19 Mettre en place des outils fonciers ou fiscaux innovants permettant par exemple la dissociation du foncier et du bâti (type bail réel solidaire), afin de faire baisser le prix des logements

20 Renforcer les contacts entre les élus et les offices notariaux afin d'accélérer les procédures de récupération foncière (biens sans maître, biens en l'état d'abandon)

# Introduction

Depuis deux ans déjà, l'AMF alerte les pouvoirs publics sur les difficultés d'application du principe de « Zéro artificialisation nette » (ZAN) prévu par la loi Climat et Résilience qui suscite beaucoup d'interrogations de la part des maires et présidents d'intercommunalité sur sa mise en œuvre visant à atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » en 2050 et diviser la consommation d'espaces par deux en 2031.

Le gouvernement s'est lui-même dit conscient de l'imperfection du dispositif adopté à la fin de la précédente législature et a souligné la nécessité de le corriger. À l'initiative du Sénat, et avec le soutien du gouvernement, certaines corrections ont ainsi été apportées par la loi du 20 juillet 2023 « visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux ». Les nouveaux décrets d'application relatifs à la territorialisation de l'objectif ZAN dans les schémas et documents de planification et à la nomenclature des surfaces artificialisées sont attendus pour compléter ce dispositif et donner la souplesse nécessaire pour permettre aux élus de construire un projet de territoire correspondant à la fois aux besoins de leur population et aux enjeux de transition écologique et climatique.

Il reste encore à mettre en place un modèle économique et financier sur le long terme, permettant le renouvellement urbain et la réaffectation des friches. La discussion du projet de loi de finances pour 2024 doit permettre d'avancer sur cet angle mort, présent depuis la loi Climat. L'article 9 de la nouvelle loi du 20 juillet l'y oblige en prévoyant que « dans un délai de six mois à compter de la promulgation de la présente loi, le gouvernement remet au Parlement un rapport relatif à la fiscalité comme outil de lutte contre l'artificialisation des sols. (...). Ce rapport chiffre les pertes de recettes ou les dépenses supplémentaires induites par les propositions formulées ».

Déjà en 2022 et en 2023 les lois de finances n'avaient fléchi aucun dispositif spécifique sur le financement et l'accompagnement du ZAN alors que la loi Climat du 22 août 2021 (article 194-VI) prévoyait que, dans un délai de six mois à compter de la promulgation de la loi, le gouvernement devait remettre au Parlement « un rapport proposant les modifications nécessaires en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme, à la fiscalité du logement et de la construction ainsi qu'au régime juridique de la fiscalité de l'urbanisme, des outils de maîtrise foncière et des outils d'aménagement à la disposition des collectivités territoriales pour leur permettre de concilier la mise en œuvre des objectifs tendant à l'absence d'artificialisation nette et les objectifs de maîtrise des coûts de la construction, de production de logements et de maîtrise publique du foncier ».

Ce rapport devait également dresser une analyse des dispositifs de compensation écologique, agricole et forestière existants, du dispositif de compensation prévu à l'article L. 752-6 du code de commerce et de l'opportunité de les faire évoluer ou de développer de nouveaux mécanismes de compensation de l'artificialisation contribuant à l'atteinte de l'objectif ZAN.

Dans ce contexte, l'AMF a décidé de formuler 20 nouvelles propositions sur le volet relatif au financement du nouveau modèle économique induit par la trajectoire ZAN. Elles s'inscrivent dans les attendus des rapports gouvernementaux qui ne sont toujours pas parus à date. Elles ont vocation à inspirer le Parlement et le gouvernement pour répondre efficacement aux besoins de financement et de soutien aux collectivités.

# Prérequis pour répondre aux besoins de financement liés à l'atteinte de l'objectif ZAN

## **Pour l'AMF, les 20 propositions nécessitent au préalable :**

- la reconnaissance d'un droit à l'expérimentation en matière de mise en œuvre du ZAN, qui se trouve à la croisée de toutes les politiques publiques ;
- le financement du coût de l'ingénierie nécessaire pour intégrer ces nouveaux enjeux et faire évoluer les documents d'urbanisme et les projets en tenant compte de nouvelles contraintes (dépollution des friches, rareté du foncier, travail sur la réhabilitation et la vacance des logements etc.) ;
- d'éviter l'instauration de dispositifs d'exonération de fiscalité qui sanctionnent les politiques d'aménagement (ex : exonérations des droits de mutation) et préférer de nouvelles ressources fiscales locales ;
- d'engager une réflexion approfondie sur la création d'une fiscalité écologique qui valorise la qualité des projets et ne contrôle pas exclusivement le foncier consommé ;
- de travailler sur les questions de compensation et de renaturation et comment les valoriser ;
- de ne pas travailler en silo uniquement sur l'objectif ZAN et d'y intégrer la stratégie bas carbone ;
- de réintégrer les dépenses d'aménagement et d'acquisition de terrains dans le champ du FCTVA ;
- de promouvoir la mise en cohérence des politiques publiques, des dispositifs réglementaires adaptables et de favoriser un aménagement du territoire équilibré.

## SYNTHÈSE DES PROPOSITIONS

### ■ Évaluer les surcoûts liés au ZAN

- 1 Développer des observatoires à l'échelle nationale et locale afin d'analyser l'évolution du coût du foncier et ajuster les outils financiers et fiscaux

### ■ Renforcer l'aide à l'ingénierie

- 2 Renforcer la valorisation des compétences et des ressources humaines en matière d'urbanisme
- 3 Renforcer la capacité des services déconcentrés de l'État à accompagner les communes et intercommunalités dans leurs démarches liées au ZAN
- 4 Dotation générale de décentralisation (DGD) : majorer et réviser ses critères d'octroi pour une participation de l'État au coût de l'ingénierie
- 5 Permettre un accès accru aux outils de l'aménagement et aux opérateurs via la création d'établissements publics fonciers dotés d'une fiscalité sanctuarisée

### ■ Clarifier les aides, programmes et fonds de l'État

- 6 Fonds vert : des précisions et de la transparence sur ses modalités d'affectation, ainsi qu'une revalorisation des enveloppes
- 7 Replacer la contractualisation dans la réalité des enjeux s'imposant aux communes et intercommunalités
- 8 Financer certaines exonérations et abattements décidés par les collectivités lorsqu'elles relèvent de la solidarité nationale (ZAN, logement social, etc.)

### ■ Réorienter certains dispositifs fiscaux

- 9 Transformer les différentes taxes sur les logements vacants en une véritable taxe du bloc communal
- 10 Réformer la taxe sur les résidences secondaires afin de la rendre accessible à davantage de communes
- 11 Majorer la taxation des plus-values sur la cession des terrains nus devenus constructibles en prévoyant des exonérations
- 12 Réinstaurer et simplifier le versement pour sous-densité (VSD)
- 13 Réformer et majorer la taxe d'aménagement afin de l'adapter au ZAN
- 14 Réformer la fiscalité des droits de mutation à titre onéreux (DMTO) en faveur des communes
- 15 Articuler l'évolution des aides à l'investissement locatif avec le ZAN
- 16 Augmenter l'intérêt fiscal et économique à renaturer, faire du renouvellement urbain, améliorer le cadre de vie, recycler le foncier, décarboner l'aménagement

### ■ Réguler les prix du foncier

- 17 Établir une sécurisation juridique des clauses et outils visant à lutter contre la spéculation à destination des maires et présidents d'intercommunalité
- 18 Proposer un mécanisme de régulation sur la base du volontariat des communes et intercommunalités
- 19 Mettre en place des outils fonciers ou fiscaux innovants permettant, par exemple, la dissociation du foncier et du bâti, afin de faire baisser le prix des logements
- 20 Renforcer les contacts entre les élus et les offices notariaux afin d'accélérer les procédures de récupération foncière

## Effectuer une évaluation sincère des surcoûts liés au ZAN pour les communes et les intercommunalités, et observer le renchérissement du foncier

### 1 Développer des observatoires à l'échelle nationale et locale afin d'analyser l'évolution du coût du foncier et ajuster les outils financiers et fiscaux

La loi Climat, comme les différents décrets d'application, n'ont pas évalué l'impact financier, fiscal et économique du ZAN. Sur ce point, les élus constatent un renchérissement quasi-automatique du coût du foncier par deux ou trois depuis l'entrée en vigueur de la loi Climat. Certains acteurs, à l'instar des promoteurs, ont déjà intégré la rareté foncière dans leur modèle économique et participent parfois à l'augmentation des prix, en rachetant les seules réserves foncières existantes.

Ainsi, le rééquilibrage du coût du foncier est un objectif majeur pour permettre notamment de construire des logements abordables et engager des opérations d'aménagement. Les élus s'accordent à dire qu'à défaut, la construction de logements sociaux sera extrêmement complexe au regard du coût de sortie des logements, les communes et les intercommunalités n'ayant plus de marge de manœuvre voire d'outils suffisants pour porter le foncier ou financer les surcoûts. Un observatoire national sur l'évolution du prix du foncier, alimenté par les observatoires locaux, pourrait analyser cette évolution et permettre d'ajuster les outils opérationnels, financiers et fiscaux aux besoins des territoires.

## Renforcer l'aide à l'ingénierie pour les communes et intercommunalités

### 2 Renforcer la valorisation des compétences et des ressources humaines en matière d'urbanisme

Pour suivre l'application du ZAN et sa transposition complexe dans la réglementation d'urbanisme, les élus ont rappelé la nécessité de disposer de ressources humaines expertes et neutres à la fois en externe mais également en régie, pour élaborer les documents d'urbanisme. Ils disent toutefois faire face à des difficultés de recrutement ainsi qu'à devoir faire appel à des bureaux d'études qui connaissent suffisamment les collectivités pour produire des solutions adaptées au territoire. À ce titre, l'AMF demande une valorisation des compétences et des ressources humaines dans le domaine de l'urbanisme.

### 3 Renforcer la capacité des services déconcentrés de l'État à accompagner les communes et intercommunalités dans leurs démarches liées au ZAN

Les membres de la Commission de l'AMF ont rappelé que le manque de compétences dans les DDT se faisait

aussi ressentir par leur incapacité à répondre à toutes les sollicitations des communes et les demandes d'accompagnement, qui sont pourtant vitales pour les plus petites collectivités. L'AMF juge nécessaire que le gouvernement relève le défi de la carence des compétences au sein des services déconcentrés en matière d'urbanisme. Rappelons que dans son rapport d'avril 2022 sur les effectifs de l'administration territoriale de l'État, la Cour des Comptes avait constaté que le vieillissement des agents imposait une réflexion sur les voies de recrutement alors même que les suppressions de poste ont cessé et que l'attractivité fait parfois défaut.

### 4 Dotation générale de décentralisation (DGD) : majorer et réviser ses critères d'octroi pour une participation de l'État au coût de l'ingénierie

Pour renforcer l'accompagnement et intéresser l'État au surcoût induit par les modifications des documents d'urbanisme qu'implique la loi Climat, il est proposé un renforcement de la DGD, au regard du degré d'opérationnalité, et ce afin que l'État participe aux coûts liés à l'ingénierie dans l'élaboration de documents de planification.

## 5 Permettre un accès accru aux outils de l'aménagement et aux opérateurs via la création d'établissements publics fonciers dotés d'une fiscalité sanctuarisée

Les maires ont témoigné leur forte inquiétude sur le manque de structuration et d'offre des EPF pour les collectivités. C'est pourquoi l'AMF souhaite une meilleure couverture nationale des EPF et que soit ren-

forcée leur capacité d'intervention pour faire face à l'augmentation des coûts.

Il est, en ce sens, également proposé d'ouvrir plus largement l'accès aux différents outils d'aménagement aujourd'hui dédiés à des programmes nationaux spécifiques (ORT, PPA etc.) et à d'autres opérateurs (Organismes HLM, OFS) pour toutes les communes et intercommunalités.

## Clarifier les aides, fonds et programmes de l'État et garantir leur caractère pluriannuel

### 6 Fonds vert : des précisions et de la transparence sur ses modalités d'affectation, ainsi qu'une revalorisation des enveloppes en fonction des enjeux prioritaires locaux

Les maires s'interrogent en priorité sur les modalités d'accès aux aides de l'État en prenant l'exemple du Fonds vert et le choix du gouvernement, qu'ils accueillent favorablement, d'éviter son fléchage par des appels à projet. L'AMF appelle à la transparence dans les procédures de sélection des projets par les préfets dans le cadre du Fonds Vert et propose d'organiser son fléchage via les commissions DETR, au moins pour définir les règles et principes généraux d'attribution et de répartition. Les maires doivent pouvoir se projeter sur le long terme, il leur faut donc des cadres pérennes et pluriannuels de distribution des aides afin de sécuriser les financements et établir des stratégies d'aménagement cohérentes. Une revalorisation des enveloppes est ainsi requise, évaluée localement et en fonction des enjeux prioritaires des communes et intercommunalités. Par ailleurs, les subventionnements accordés par l'État via la DSIL, la DETR ou encore le Fonds vert doivent pouvoir être indexés sur l'inflation pour ne pas créer de reste à charge « inflation » pour les communes et intercommunalités afin de pouvoir sortir les projets.

damment d'objectifs réels identifiés et de moyens garantissant leur mise en œuvre. Ces dispositifs portent au final atteinte à la capacité d'investissement des communes et intercommunalités, déjà très contrainte, ne favorisent que les projets « prêts à sortir » et créent des effets d'aubaine, sans replacer les aides en face des enjeux prioritaires pour le territoire.

Cette critique vaut à l'égard des CRTE également qui n'ont aujourd'hui pas encore permis de flécher les financements en regard des axes stratégiques, ni d'inscrire les actions dans une dimension de programmation pluriannuelle. Les maires souhaitent également un financement adéquat sur la rénovation des logements et des bâtiments qui correspondent aux besoins et aux obligations fixés par la loi Climat.

### 7 Replacer la contractualisation dans la réalité des enjeux s'imposant aux communes et intercommunalités

La méthode de fonctionnement par appel à projets a été critiquée parce qu'elle bouleverse et pollue les priorités budgétaires engagées par les communes et demande une agilité technique d'adaptation rapide qui n'est pas accessible à la plupart de celles-ci. La contractualisation n'est pas une fin en soi, indépen-

### 8 Financer certaines exonérations et abattements incitatifs décidés par les communes et intercommunalités lorsqu'ils relèvent de la solidarité nationale (ZAN, logement social etc.)

Le soutien de l'État est attendu pour garantir les dispositifs d'incitation décidés par les communes et intercommunalités en faveur de l'amélioration du cadre de vie, de la sécurité, de la santé, de l'accès aux infrastructures, aux équipements sportifs et culturels, aux commerces, aux espaces verts, et aux services publics pour les habitants dont les caractéristiques sont aujourd'hui pensées au regard d'enjeux transversaux de planification écologique (exemples : abattement TFPB sur le logement social longue durée dans les QPV, exonérations de taxe d'aménagement décidées localement pour accompagner la réhabilitation d'ilots vacants ou à dépolluer). La relance d'une aide pluriannuelle aux maires bâtisseurs (ou prime à la relance de la construction durable) est aussi une piste à explorer.

## Réorienter certains dispositifs fiscaux pour financer les surcoûts et libérer le foncier

### 9 Transformer les différentes taxes sur les logements vacants en une véritable taxe du bloc communal

Dans le rapport sur « La fiscalité locale dans la perspective du ZAN » publié par le Conseil des prélèvements obligatoires (CPO) le 25 octobre 2022, il est mentionné qu'il « apparaît important d'envoyer un signal prix, grâce à la fiscalité locale, pour encourager la remise en vente des logements vacants essentiellement dans les secteurs où le marché de l'immobilier est en tension, et ainsi optimiser l'occupation du bâti existant. C'est d'autant plus souhaitable que la croissance attendue du nombre de ménages, la décohabitation et la rareté du foncier pèseront de plus en plus sur la demande. »

Le CPO recommande de « fusionner les deux taxes sur les logements vacants en une taxe unique et la transformer en impôt local ».

La Convention citoyenne pour le Climat préconisait également que toutes les taxes sur les logements vacants soient dirigées vers les communes en compensation des efforts réalisés par ces dernières pour l'atteinte de l'objectif ZAN. Cette proposition n'a pas été retenue par le gouvernement lors de la loi Climat.

L'AMF souscrit à ces propositions d'élargissement du périmètre de la taxe sur les logements vacants et de sa transformation complète en un impôt local et a défendu des amendements en ce sens dès la loi de Finances pour 2023.

### 10 Réformer la taxe sur les résidences secondaires afin de la rendre accessible à davantage de communes

En parallèle à cette volonté de créer une fiscalité unique locale de lutte contre la vacance, il est proposé de réformer la taxe sur les résidences secondaires pour la décorrélérer des autres taxes, à l'instar de la taxe foncière, et ainsi, rendre accessible sa majoration à toutes les communes.

### 11 Majorer la taxation des plus-values sur la cession des terrains nus devenus constructibles en prévoyant des exonérations au regard du critère qualitatif du projet

La majoration de la taxation des plus-values sur la cession des terrains nus devenus constructibles est évoquée comme une piste intéressante dès lors qu'elle serait liée à des exonérations au regard du critère qualitatif du projet envisagé en termes de respect de la biodiversité et des objectifs de lutte contre le changement climatique.

Sur ce sujet, le Conseil des prélèvements obligatoires de la Cour des Comptes (rapport du 25 octobre 2022) va jusqu'à proposer d'augmenter le taux de la taxe locale sur les plus-values de cessions de terrains nus rendus constructibles.

### 12 Réinstaurer et simplifier le versement pour sous-densité (VSD)

Les élus de l'AMF souhaitent la réinstauration, en le simplifiant, du versement pour sous-densité (VSD), outil fiscal destiné à permettre une utilisation plus économe de l'espace et à lutter contre l'étalement urbain.

L'AMF rejoint l'avis du CPO, considérant qu'il est important de maintenir l'ensemble des outils fiscaux d'urbanisme à la main des maires ou des présidents d'EPCI pour accompagner le ZAN.

### 13 Réformer et majorer la taxe d'aménagement afin de l'adapter au ZAN

Au regard de l'impact financier du ZAN sur le coût de réalisation des équipements publics, il paraît nécessaire de réévaluer le taux normal de la taxe d'aménagement. Le taux de droit commun de la taxe d'aménagement, pour la part communale et intercommunale, peut varier dans une fourchette comprise entre 1 % et 5 %. Il peut être modulé en fonction des aménagements à réaliser par secteurs géographiques. Différents secteurs peuvent ainsi être mis en place, définis dans un document graphique figurant à titre d'information en annexe du PLU. En l'absence de toute délibération fixant le taux de la taxe, ce dernier est fixé à 1 % dans les communes et les EPCI où la taxe est instituée de plein droit.

Il est également prévu que le taux de la part communale ou intercommunale puisse être augmenté jusqu'à 20 % dans certains secteurs par une délibération motivée, pour la réalisation de travaux substantiels de voirie, de réseaux ou pour la création d'équipements publics généraux.

Réunis au sein de leur Comité directeur le 16 janvier 2020, les élus de l'AMF avaient proposé d'augmenter le plafond du taux normal de la taxe d'aménagement (de 1 % à 10 % par exemple) dans les zones de renouvellement urbain ciblées comme prioritaires dans le cadre des objectifs de sobriété foncière afin de permettre la création d'équipements publics plus qualitatifs (espaces verts, aires de jeux, jardins partagés etc.).

Un taux majoré de droit commun pourrait, en effet, être plus favorable pour répondre au nouveau modèle économique du ZAN par secteurs. Cet avis rejoint celui du Conseil des prélèvements obligatoires qui recommande de « axer davantage les opérations artificialisantes ». Cette mesure pourrait être pertinente sur certains territoires

soumis à une pression foncière importante et à un coût de réalisation des équipements publics accru dans le cadre d'opérations de réhabilitation du bâti existant.

#### **14 Réformer la fiscalité des droits de mutation à titre onéreux (DMTO) en faveur du bloc communal**

L'AMF rejoint l'avis du Conseil des prélèvements obligatoires qui recommande d'envisager la pertinence de taux variables de DMTO en fonction du caractère artificialisant des opérations immobilières. Cette nouvelle part compléterait la part additionnelle déjà affectée au bloc communal.

#### **15 Articuler l'évolution des aides à l'investissement locatif (dispositif Pinel, Denormandie, etc) avec le ZAN**

Les élus de l'AMF proposent d'étendre l'ensemble des dispositifs de défiscalisation, dédiés à la réhabi-

litation dans l'ancien, à l'ensemble des communes et intercommunalités désireuses de les mettre en place au regard d'un certain nombre de critères, indépendamment de la signature de conventions spécifiques du type des ORT, notamment.

#### **16 Augmenter l'intérêt fiscal et économique à renaturer, faire du renouvellement urbain, améliorer le cadre de vie, recycler le foncier, décarboner l'aménagement, etc.**

Selon l'AMF, de nouvelles incitations fiscales favorables au renouvellement urbain, à l'amélioration du cadre de vie et à l'accès aux mobilités durables doivent être trouvées. Cependant, les élus sont opposés à toute nouvelle exonération de fiscalité locale car, par expérience, ils craignent que ce type d'exonération ne soit pas totalement compensé par l'État.

## **Réguler les prix du foncier**

#### **17 Etablir une sécurisation juridique des clauses et outils visant à lutter contre la spéculation à destination des maires et présidents d'intercommunalité (chartes, etc.)**

Il est nécessaire que les communes et intercommunalités disposent de plus grands moyens d'agir contre la spéculation, déjà constatée, que le ZAN risque de faire encore croître.

Dans cette perspective de lutte contre la spéculation, l'AMF demande une sécurisation juridique des clauses et outils allant dans ce sens. Des chartes peuvent notamment y contribuer.

#### **18 Proposer un mécanisme de régulation sur la base du volontariat des communes et intercommunalités**

Le GT 2 du CNR Logement a esquissé, en mai 2023, des mécanismes visant à lutter contre la crise de la demande et la spéculation foncière. Ces travaux doivent être poursuivis au regard des effets de la persistance de taux d'intérêts élevés et de l'augmentation continue des coûts de production.

#### **19 Mettre en place des outils fonciers ou fiscaux innovants (permettant par exemple la dissociation du foncier et du bâti, type bail réel solidaire), afin de faire baisser le prix des logements**

Il existe d'autres outils de maîtrise foncière que l'AMF propose de développer davantage. Le bail réel solidaire

(BRS) est un outil foncier permettant l'accession à la propriété de ménages, sous conditions de ressources, par dissociation du bâti et du foncier. Le foncier est en effet détenu par un OFS, à qui les ménages vont payer une redevance mensuelle. Ceux-ci ont acheté les murs, à un coût bien inférieur à celui du marché. Le développement de ces outils peut permettre de loger ses habitants, notamment en communes périurbaines voire rurales, là où le coût du foncier a augmenté de manière significative.

#### **20 Renforcer les contacts entre les élus et les offices notariaux afin d'accélérer les procédures de récupération foncière (biens sans maître, biens en l'état d'abandon)**

Au regard de cela et considérant la raréfaction progressive du foncier, l'AMF suggère d'accroître les liens entre les élus et les offices notariaux afin que les procédures de récupération foncière soient facilitées, notamment en ce qui concerne les biens sans maître et en état d'abandon, ou encore les copropriétés fragiles.



ASSOCIATION DES MAIRES DE FRANCE   
ET DES PRÉSIDENTS D'INTERCOMMUNALITÉ

41, quai d'Orsay 75343 Paris cedex 07

[www.amf.asso.fr](http://www.amf.asso.fr)

@l\_amf