

SÉNAT

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1975-1976

Annexe au procès-verbal de la séance du 30 octobre 1975.

AVIS

PRÉSENTÉ

*au nom de la Commission des Affaires économiques et du Plan,
sur le projet de loi, ADOPTÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE,
portant réforme de l'urbanisme et de la politique foncière,*

Par M. Michel CHAUTY,
Sénateur.

TOME II

AMENDEMENTS

PRESENTES PAR LA COMMISSION

(1) Cette commission est composée de : MM. Jean Bertaud, président ; Paul Mistral, Joseph Yvon, Marcel Lucotte, Michel Chauty, vice-présidents ; Jean-Marie Bouloux, Fernand Chatelain, Marcel Lemaire, secrétaires ; Charles Alliès, Octave Bajeux, André Barroux, Charles Beaupetit, Georges Berchet, Auguste Billiemaz, Amédée Bouquerel, Frédéric Bourguet, Jacques Braconnier, Marcel Brégégère, Raymond Brun, Paul Caron, Auguste Chupin, Jean Colin, Francisque Collomb, Jacques Coudert, Maurice Coutrot, Pierre Croze, Léon David, René Debesson, Hector Dubois, Emile Durieux, Gérard Ehlers, Jean Filippi, Jean Francou Léon-Jean Grégory, Mme Brigitte Gros, MM. Paul Guillaumot, Rémi Herment, Maxime Javelly, Pierre Jeambrun, Alfred Kieffer, Pierre Labonde, Maurice Lalloy, Robert Laucournet, Bernard Legrand, Louis Le Montagner, Léandre Létouart, Paul Malassagne, Louis Marré, Pierre Marzin, Henri Olivier, Louis Orvoen, Gaston Pams, Albert Pen, Pierre Perrin, André Picard, Jules Pinsard, Jean-François Pintat, Richard Pouille, Henri Prêtre, Maurice PrévotEAU, Jean Proriot, Roger Quilliot, Jean-Marie Rausch, Jules Roujon, Guy Schmaus, Michel Sordel, René Travert, Raoul Vadepied, Jacques Verneuil, Charles Zwickert.

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (5^e législ.) : 1588, 1828 et in-8° 358.

Sénat : 27 et 42 (1975-1976).

Urbanisme. — Construction d'habitation - Permis de construire - Expropriation - Logement social - Communes - Zone d'intervention foncière - Zone d'aménagement différé - Plan d'occupation des sols - Etablissements publics - Code général des impôts - Code de l'urbanisme et de l'habitation.

Mesdames, Messieurs,

Ce deuxième tome de l'avis de la Commission des Affaires économiques et du Plan sur le projet de loi portant réforme de l'urbanisme et de la politique foncière est consacré à la **présentation des amendements proposés par cette commission.**

Dans un souci de clarté et de simplification, nous n'examinerons que les articles que la Commission des Affaires économiques et du Plan souhaite voir modifier.

EXAMEN DES ARTICLES

Texte présenté
par le Gouvernement.

TITRE PREMIER
DE L'EXERCICE DU DROIT
DE CONSTRUIRE

SECTION 1

Dispositions permanentes.

Article premier.

Le droit de construire est attaché à la propriété du sol. Il s'exerce dans le respect des dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation du sol *et à l'intérieur d'une limite définie par la présente loi.*

Cette limite est fixée à une surface de plancher de construction égale à la surface du terrain sur lequel cette construction doit être implantée. Pour la ville de Paris, elle est fixée à une surface de plancher égale à la surface du terrain majorée de la moitié.

Au-delà de cette limite, qui prend le nom de plafond légal de densité, l'exercice du droit de construire relève de la collectivité dans les conditions fixées par la présente loi.

En deçà de cette limite, les dispositions des sections 1 et 2 du présent titre ne sont pas applicables.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

TITRE PREMIER
DE L'EXERCICE DU DROIT
DE CONSTRUIRE

SECTION 1

Dispositions permanentes.

Article premier.

Le droit...

... à
l'utilisation du sol.

Le rapport entre la surface de plancher d'une construction et la surface de terrain sur laquelle cette construction est ou doit être implantée définit la densité de construction.

Une densité égale à 1 constitue la limite légale de densité. Pour la ville de Paris, ce chiffre est fixé à 1,5.

Au-delà de cette limite, appelée plafond légal de densité,...

... relève de la collectivité *et ne peut s'exercer* que dans les conditions fixées par la présente loi.

Sans modification.

Propositions de la commission.

TITRE PREMIER
DE L'EXERCICE DU DROIT
DE CONSTRUIRE

SECTION 1

Dispositions permanentes.

Article premier.

Conforme.

Conforme.

Une densité égale à 0,75 constitue la limite légale de densité. Pour la ville de Paris, ce chiffre est fixé à 1,5.

Conforme.

Conforme.

Observations. — Cet article définit un plafond légal de densité ; celui-ci est égal à 1, sauf à Paris où il est de 1,5.

A l'issue des analyses présentées dans le tome premier du présent rapport (1), il est apparu à votre commission que ces limites légales de densité étaient inadaptées à la réalité urbaine française.

(1) Voir notamment pages 27 et suivantes.

Votre commission vous propose de fixer le plafond légal de densité à 0,75, excepté pour Paris où il resterait à 1,5.

Cette mesure devrait permettre, d'une part, d'étendre le champ d'application réel du plafond légal, qui ne devrait plus s'appliquer qu'aux seuls centres villes de quelques grosses agglomérations, sans pour autant risquer de perturber le développement urbain.

D'autre part, cet abaissement aurait pour effet de rapprocher le rapport des densités légales de celui des densités réelles.

En fixant les P. L. D. à ces niveaux, votre commission estime rendre le texte plus juste, tout en faisant preuve d'une certaine prudence.

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
Art. 2.	Art. 2.	Art. 2.
La construction d'un immeuble dont la surface de plancher excède celle définie par le plafond légal de densité ne peut être autorisée que si le constructeur effectue un versement égal à la valeur d'une surface de terrain fixée dans les conditions définies à l'article 5.	<i>L'édification d'une construction d'une densité excédant le plafond légal est subordonnée au versement par le constructeur d'une somme égale à la valeur du terrain qui serait nécessaire pour la construction de la densité supérieure à ce plafond.</i>	L'édification d'une construction d'une densité excédant le plafond légal est subordonnée au versement par le constructeur d'une somme égale à la valeur du terrain dont l'acquisition serait nécessaire pour que la densité de la construction n'excède pas ce plafond.
La délivrance du permis de construire entraîne pour le constructeur l'obligation d'effectuer ce versement.	<i>Toutefois, le versement n'est pas dû pour la construction des établissements d'enseignement et des édifices du culte.</i>	Conforme.
	<i>L'attribution, expresse ou tacite, du permis...</i>	Conforme.
	... ce versement.	

Observations. — Cet article définit les modalités de calcul du versement qui est dû lors de l'édification d'une construction d'une densité excédant le plafond légal.

Votre commission vous propose une nouvelle rédaction du premier alinéa, qu'elle juge plus claire que celle du texte voté par l'Assemblée Nationale.

Texte présenté
par le Gouvernement.

Art. 4.

Dans le cas où un constructeur a obtenu le droit de construire un bâtiment au-delà du plafond légal de densité en effectuant le versement prévu à l'article 2, la reconstruction ultérieure de ce bâtiment ne donne lieu à un nouveau versement qu'à concurrence de la densité excédant celle du bâtiment qui a été initialement construit.

Lorsqu'une construction nouvelle est édiflée sur un terrain qui comprend un bâtiment qui n'est pas destiné à être démolé, la surface de plancher développée hors œuvre du bâtiment existant est ajoutée à la surface développée de la construction nouvelle pour l'application des dispositions de l'article premier de la présente loi.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Art. 4.

La reconstruction ultérieure d'un bâtiment pour lequel le versement prévu à l'article 2 a été effectué ne peut donner lieu à un nouveau versement qu'à concurrence de la densité excédant celle du bâtiment initialement construit.

Lorsqu'une construction...

... démolé, la densité est calculée en ajoutant sa surface de plancher à celle de la construction nouvelle.

Propositions de la commission.

Art. 4.

Conforme.

Lorsqu'une construction...

... construction nouvelle. Il en va de même lorsque cette construction est édiflée sur une parcelle détachée du terrain.

Observations. — Cet article précise les conditions dans lesquelles le plafond légal de densité s'applique aux terrains sur lesquels existe déjà une construction et sur lesquels il est projeté d'en réaliser une nouvelle.

Le premier alinéa définit les droits acquis en cas de reconstruction. Le second vise à préciser les conditions d'application des règles du plafond légal, dans le cas d'utilisation successive des droits de construire attachés à un terrain.

Votre commission vous propose de compléter cet article en vue de rendre impossibles les fraudes auxquelles pourrait donner lieu la division d'un terrain sur lequel une construction a déjà été réalisée.

Ce cas fait également l'objet de l'article 4 bis ci-après, mais celui-ci vise les « droits de construire », sans distinguer s'ils se réfèrent aux coefficients d'occupation des sols ou au plafond légal de densité.

Or, il est apparu à votre commission qu'une telle distinction était souhaitable à un double titre.

D'un point de vue formel, la codification du texte rendra nécessaire le dédoublement de l'article 4 bis pour permettre l'insertion de ces dispositions aux chapitres correspondants du Code de l'urbanisme.

Sur le fond, il s'est révélé peu satisfaisant qu'un même texte s'applique à des situations qui, voisines en fait, sont différentes en droit. En effet, la formule : « il ne peut plus être construit » laisse entendre qu'on pose une limite absolue alors que celle-ci n'est jamais que relative quand elle procède du plafond légal ; ainsi, même si un constructeur a déjà fait usage de son droit de construire, à concurrence du plafond légal de densité, il lui est encore possible de construire à condition, d'une part, d'en acheter le droit à la collectivité, d'autre part, de respecter les coefficients d'occupation des sols.

Aussi a-t-il paru préférable de considérer que l'article 4 bis ne s'applique, dans sa formulation actuelle, qu'aux droits de construire définis par les coefficients d'occupation des sols et d'ajouter, à l'article 4, une disposition visant à empêcher d'éventuelles fraudes au système du plafond légal de densité.

Texte proposé par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
Art. 8.	Art. 8.	Art. 8.
<p>Les versements effectués en vue d'exercer le droit de construire entre le plafond légal de densité applicable en vertu de l'article premier et une densité égale au double de ce plafond, sont attribués, à concurrence des trois quarts à la commune, ou, s'il en existe un, au groupement de communes ayant compétence en matière d'urbanisme, sur le territoire desquels se trouve située la construction. Les sommes versées sont inscrites à la section d'investissement du budget de la commune ou du groupement de communes et doivent être affectées au financement :</p>	<p><i>Les trois quarts du produit des versements effectués en application des dispositions qui précèdent pour édifier des constructions dont la densité est inférieure ou égale au double du plafond légal sont attribués à la commune ou, s'il en existe un, au groupement de communes ayant compétence en matière d'urbanisme, sur le territoire desquels se trouve située la construction.</i></p>	<p>Les trois quarts...</p> <p>... s'il en existe un, à l'établissement public groupant plusieurs communes et ayant compétence...</p>
	<p><i>Les syndicats communautaires d'aménagement des villes nouvelles créés par application de la loi du 10 juillet 1970 bénéficient des versements ci-dessus au lieu et place des communes les composant pour les projets de construction situés dans le périmètre de l'agglomération nouvelle.</i></p>	
	<p><i>Les sommes ainsi versées sont inscrites à la section d'investissement du budget de la commune, du groupement de communes ou du syndicat communautaire d'aménagement et doivent être affectées au financement :</i></p>	<p>... la construction.</p> <p>Supprimé.</p> <p>Les sommes...</p> <p>... de la commune ou de l'établissement public groupant plusieurs communes et doivent être affectées au financement :</p>
<p>a) De la constitution d'espaces verts publics ;</p>	<p>a) Sans modification.</p>	<p>Conforme.</p>

**Texte présenté
par le Gouvernement.**

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.**

Propositions de la commission.

b) D'acquisitions foncières en vue de la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs à caractère social ;

b) D'acquisitions...

Conforme.

c) Des acquisitions réalisées dans les zones d'intervention foncière et dans les zones d'aménagement différé ;

... et d'équipements collectifs ;

Conforme.

d) Des dépenses faites ou des subventions attribuées pour la restauration d'édifices classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, ou compris dans un secteur sauvegardé ou dans un périmètre de restauration immobilière.

c) Sans modification.

Supprimé.

d) Des dépenses faites ou des subventions attribuées pour la réhabilitation d'immeubles anciens ou pour la restauration d'édifices classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, ou compris dans un secteur sauvegardé, dans un périmètre de restauration immobilière ou dans un site inscrit à l'inventaire ou classé, dans la mesure où l'occupation de ces locaux répond à des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat ;

e) De la construction d'immeubles d'habitation à usage locatif par les offices publics et les sociétés d'habitation à loyer modéré ainsi que par les organismes qui procèdent au logement des travailleurs immigrés.

Supprimé.

Toutefois, dans la région parisienne telle qu'elle est définie à l'article premier de la loi n° 64-707 du 10 juillet 1964, la part versée à la commune ou au groupement de communes est égale à la moitié des versements effectués par les constructeurs et un quart desdits versements est attribué au district de la région parisienne. Les sommes versées à cet établissement public doivent être affectées pour la moitié au moins, au financement de la constitution d'espaces verts publics.

Toutefois, dans la région parisienne, les communes ou les groupements de communes ne reçoivent que la moitié du produit visé au premier alinéa, le quart des versements étant attribué au district de la région parisienne. Les sommes versées au district de la région parisienne ainsi que celles qui font l'objet de la péréquation entre la commune et les groupements de communes visés à l'article 8 ter doivent être affectées pour la moitié au moins au financement :

Supprimé.

a) D'actions concourant à la mise en œuvre d'une politique sociale de l'habitat en vue notamment de permettre aux populations aux ressources modestes de rester ou de revenir dans les centres-villes ;

Supprimé.

b) De la constitution d'espaces verts publics.

Supprimé.

Les sommes collectées au titre des dispositions qui précèdent devront être versées aux communes ou groupements de communes, pour la part leur revenant, dans les trois mois suivant leur encaissement.

Conforme.

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
<p><i>Le quart des versements effectués par les constructeurs en vue d'exercer le droit de construire entre le plafond légal de densité applicable en vertu de l'article premier et une densité égale au double de ce plafond ainsi que la totalité des versements effectués pour l'exercice du droit de construire au-delà d'une densité double de celle résultant du plafond légal applicable font l'objet d'une péréquation entre les communes et les groupements de communes ayant compétence en matière d'urbanisme, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.</i></p> <p><i>Les dispositions du présent article sont applicables aux versements qui sont effectués dans les conditions définies à l'article 16.</i></p>	<p>(Voir art. 8 <i>ter</i> nouveau du projet de loi.)</p> <p>Supprimé.</p>	<p>(Voir article 8 <i>ter</i> nouveau.)</p> <p>Suppression conforme.</p>

Observations. — A cet article qui fixe les modalités d'affectations des ressources créées par le titre premier, votre commission vous propose trois séries d'amendements.

En premier lieu, *trois amendements sont d'ordre rédactionnel.* Deux d'entre eux tendent à remplacer l'expression « groupement de communes » par celle d'« établissement public groupant plusieurs communes ». Enfin, la suppression du deuxième alinéa qui vise inutilement le cas des villes nouvelles — couvert par le premier — a paru souhaitable.

En second lieu, pour *conserver au texte sa logique foncière*, il vous est proposé de réserver les ressources ainsi créées à des interventions strictement foncières, qui sont seules de nature à stabiliser, à terme, le marché foncier et à lutter contre la hausse des prix des terrains, source des problèmes actuels.

En conséquence, votre commission vous propose de supprimer les alinéas *d* et *e* qui autorisent des dépenses qui, bien que nécessaires, n'ont pas pour résultat l'accroissement du patrimoine foncier public. Il s'agit, en effet, de financer des travaux de réhabilitation ou de restauration d'immeubles anciens ou de construction de logements locatifs à usage social. Ce type de travaux pourra d'ailleurs, directement ou indirectement, bénéficier de la nouvelle politique foncière de la collectivité.

En dernier lieu, la commission a été défavorable aux dispositions spéciales prévues pour la région parisienne. Elle estime qu'il n'y a pas de raison de prévoir ainsi un statut d'exception pour cette région. Il est donc proposé de supprimer le quatrième alinéa et, du même coup, toutes les contraintes d'affectations qui étaient imposées aux sommes péréquées par l'intermédiaire du district comme d'ailleurs à l'ensemble de celles qui le seront par le Fonds d'équipement des collectivités locales.

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
Art. 9.	Art. 9.	Art. 9.
<p>Par dérogation aux dispositions de l'article 8 (alinéas premier et 2), lorsque dans une zone déterminée, la réalisation d'une proportion minimale de logements sociaux et d'équipements publics est poursuivie, les versements effectués par un constructeur pour l'exercice, à l'intérieur de cette zone, du droit de construire au-delà du plafond légal sont versés, en tout ou partie, à la personne chargée de l'aménagement de la zone.</p> <p>Les décrets prévus à l'article 17 déterminent les conditions d'application de l'alinéa précédent. Ils peuvent prévoir notamment que la surface des terrains prise en compte pour déterminer si des constructions dépassent le plafond légal de densité sera appréciée dans le cadre du parti d'aménagement choisi pour l'ensemble de la zone.</p>	<p><i>Lorsque la réalisation d'une zone d'aménagement concerté, d'une zone de rénovation urbaine ou d'une zone de résorption de l'habitat insalubre est effectuée en régie directe par la commune, un groupement de communes ou un établissement public y ayant vocation, le versement prévu à l'article 2 demeure à la charge du constructeur. Toutefois, la surface des terrains prise en compte pour déterminer si des constructions dépassent le plafond légal de densité sera appréciée dans le cadre du parti d'aménagement choisi pour l'ensemble de la zone.</i></p>	<p>Lorsque...</p> <p style="text-align: right;">... par la commune, un établissement public groupant plusieurs communes ou un établissement public y ayant vocation, le versement prévu à l'article 2 de la présente loi est à la charge du constructeur. La surface des terrains prise en compte pour déterminer si les constructions dépassent le plafond légal de densité est appréciée globalement pour l'ensemble de la zone.</p>

Observations. — Cet article précise la façon dont s'appliquent les dispositions du titre premier dans les zones où sont entreprises des opérations d'urbanisme en régie directe par la commune ou ses établissements publics.

Outre le remplacement de l'expression « groupement de communes » par celle d'« établissement public », votre commission vous propose que cet article se borne à poser le principe du calcul global d'un plafond légal pour l'ensemble de la zone.

Ainsi, il n'est plus fait mention du « parti d'aménagement », formule dont la souplesse risquait d'entraîner un certain arbitraire.

L'article 17 dispose que les modalités de calcul de ce P.L.D. seront déterminées par décret en Conseil d'Etat.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Art. 9 bis (nouveau).

Lorsque la réalisation d'une zone d'aménagement concerté, d'une zone de rénovation urbaine ou d'une zone de résorption de l'habitat insalubre n'est pas effectuée en régie directe, le versement prévu à l'article 2 est dû non par le constructeur mais par l'organisme chargé de l'aménagement de la zone. Il est déterminé globalement pour l'ensemble de la zone après accord de la commune ou du groupement de communes intéressés, même dans le cas où cette commune ou ce groupement n'est pas partie à la convention d'aménagement ou au traité de concession. La surface des terrains prise en compte pour déterminer si les constructions dépassent le plafond légal de densité sera appréciée dans le cadre du parti d'aménagement choisi pour l'ensemble de la zone.

Le montant du versement peut être révisé dans les mêmes formes que celles prévues à l'alinéa précédent, lorsque les conditions de réalisation de l'opération d'aménagement, de rénovation ou de résorption sont modifiées.

Le paiement est effectué par l'aménageur à la recette des impôts de la situation des biens dans les conditions fixées par la convention d'aménagement ou le traité de concession. Il constitue pour l'aménageur une dépense inscrite au bilan financier prévisionnel de la zone et, pour la commune ou le groupement de communes intéressés, une recette inscrite à la section d'investissement de son budget qui doit être affectée au financement de l'un des objets définis à l'article 8 (alinéa 3) de la présente loi.

Propositions de la commission.

Art. 9 bis (nouveau).

Lorsque...

... de la zone. *La surface des terrains prise en compte pour déterminer si les constructions dépassent le plafond légal de densité est appréciée globalement pour l'ensemble de la zone, après accord de la commune ou de l'établissement public groupant plusieurs communes intéressés, même lorsque cette commune ou cet établissement public n'est pas partie à la convention d'aménagement ou au traité de concession.*

Le montant...

... de l'opération sont modifiées.

Le paiement...

... prévisionnel de la zone.

Observations. — Cet article prévoit des dispositions de même portée que le précédent, dans le cas d'opérations dont la réalisation est confiée à un organisme aménageur.

Il est donc également prévu le calcul global du P. L. D. mais, assorti, dans ce cas, de la consultation des collectivités publiques intéressées. C'est l'objet du premier amendement, qui vise à harmoniser les textes des articles 9 et 9 bis.

Deux autres amendements visent à alléger la rédaction de l'article. Le premier supprime des mots superflus ; le second la redite d'une disposition figurant déjà à l'article 8.

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
SECTION 2	SECTION 2	SECTION 2
Dispositions transitoires.	Dispositions transitoires.	Dispositions transitoires.
Art. 15.	Art. 15.	Art. 15.
<p>Ne sont pas soumises aux dispositions de la section 1, les constructions réalisées dans les zones à urbaniser en priorité et dans les zones d'aménagement ou de rénovation dont le bilan financier a été approuvé avant la date de publication de la présente loi et en particulier dans les zones qui figurent sur les listes visées au III de l'article 328 D <i>quater</i> du Code général des impôts.</p>	<p>Ne sont pas soumises... ...réalisées dans les zones de résorption de l'habitat insalubre et notamment dans les zones communément appelées « bidonvilles », dans les zones à urbaniser en priorité... ... et, en particulier, dans les zones qui figurent sur les listes visées au III de l'article 328 D <i>quater</i> de l'annexe III du Code général des impôts.</p>	<p>Ne sont pas soumises aux dispositions de la section I <i>du présent titre</i>, les constructions réalisées dans les zones de résorption de l'habitat insalubre, dans les zones à urbaniser en priorité et dans les zones d'aménagement ou de rénovation, dont le bilan financier <i>prévisionnel initial</i> a été approuvé avant la date de publication de la présente loi et, en particulier, dans les zones créées avant l'institution des zones d'aménagement concerté et qui ont été exclues du champ d'application de la taxe locale d'équipement par arrêté du préfet.</p>
<p>Les dispositions de l'alinéa précédent cessent d'être applicables en cas de suppression de la zone d'aménagement ou de rénovation, ou une fois sa réalisation achevée.</p>	<p>Il en est de même pour les constructions édifiées dans le cadre d'opérations financées au titre de la loi n° 64-1229 du 14 décembre 1964, modifiée par la loi n° 66-57 du 12 juillet 1966 et par la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970.</p> <p>Les dispositions des alinéas précédents cessent d'être applicables en cas de suppression soit de la zone de résorption de l'habitat insalubre, soit de la zone d'aménagement ou de rénovation, ou une fois leur réalisation achevée.</p>	<p>Il en est de même pour les constructions régies par les dispositions des articles 25 et 26 de la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970.</p> <p>Les dispositions des alinéas précédents cessent d'être applicables en cas de suppression de la zone ou une fois sa réalisation achevée.</p>

Observations. — Cet article vise les dispositions transitoires applicables aux opérations d'urbanisme en cours.

Il vous est suggéré, d'une part, de rendre plus explicite la rédaction du premier alinéa en faisant notamment référence au « bilan financier prévisionnel initial » et, d'autre part, de remplacer

le renvoi explicite aux « zones communément appelées bidonvilles » par celui, plus juridique, aux zones régies par les dispositions des articles 25 et 26 de la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970.

Une rédaction plus concise vous est également proposée au dernier alinéa.

**Texte présenté
par le Gouvernement.**

TITRE II

**DES ZONES
D'INTERVENTION FONCIERE**

Art. 20.

Le chapitre premier du titre premier du livre II de la première partie du Code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes (1) :

CHAPITRE PREMIER

« Zones d'intervention foncière.

« Art. L. 211-1. — Une zone d'intervention foncière soumise aux dispositions du présent chapitre est instituée de plein droit sur l'étendue des zones urbaines délimitées par le plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé des communes de plus de 10 000 habitants ou des groupements de communes ayant compétence en matière d'urbanisme dont la population globale excède ce chiffre. Toutefois, l'organe délibérant de la commune ou du groupement de communes intéressé pourra supprimer la zone d'intervention foncière ou en réduire la superficie.

(1) Le chapitre premier du titre premier du Livre II de la première partie du Code de l'urbanisme (art. L. 211-1 à L. 211-8) contient actuellement les dispositions relatives aux Z. U. P. (zones à urbaniser en priorité) que le projet a pour effet de supprimer.

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.**

TITRE II

**DES ZONES
D'INTERVENTION FONCIERE**

Art. 20.

Alinéa sans modification.

CHAPITRE PREMIER

« Zones d'intervention foncière.

« Art. L. 211-1. — Sans modification.

Propositions de la commission.

TITRE II

**DES ZONES
D'INTERVENTION FONCIERE**

Art. 20.

Conforme.

CHAPITRE PREMIER

« Zones d'intervention foncière.

« Art. L. 211-1. — Conforme.

Texte présenté
par le Gouvernement.

« Dans les communes ou groupements de communes autres que ceux visés à l'alinéa précédent, la création d'une zone d'intervention foncière à l'intérieur de tout ou partie d'une zone urbaine délimitée par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé peut être décidée par l'autorité administrative sur avis favorable ou sur proposition de la commune ou du groupement de communes ayant compétence en matière d'urbanisme.

« L'existence d'une zone d'intervention foncière fait obstacle à la création sur le même territoire d'une zone d'aménagement différé ou d'un périmètre provisoire visés aux articles L. 212-1 et L. 213-1.

« Art. L. 211-2. — Dans les zones d'intervention foncière, en vue de permettre la mise en œuvre d'une politique sociale de l'habitat il est créé un droit de préemption sur tout immeuble qui ferait l'objet d'une aliénation volontaire à titre onéreux, notamment par vente de gré à gré, adjudication volontaire, échange ou apport en société.

« A cet effet, le droit de préemption ne peut être exercé que pour les objets suivants :

« — création d'espaces verts publics ;

« — réalisation de logements sociaux ou d'équipements collectifs ;

« — transformation ou restauration de bâtiments ;

« — constitution de réserves foncières.

« Ne sont pas soumis au droit de préemption :

« a) Les immeubles bâtis pendant une période de dix ans à compter de leur achèvement ;

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

« Art. L. 211-2. — Tout immeuble, bâti ou non bâti, dans une zone d'intervention foncière peut, lorsqu'il est aliéné volontairement à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit, faire l'objet d'un droit de préemption.

« Le droit de préemption peut également être exercé en cas d'adjudication forcée. L'adjudication a lieu alors au prix de la dernière enchère.

« Ce droit de préemption, destiné à permettre exclusivement la mise en œuvre d'une politique sociale de l'habitat, ne peut être exercé qu'aux fins suivantes :

« — Sans modification.

« — Sans modification.

« — Sans modification.

« — constitution de réserves foncières conformément à l'article L. 221-1.

Sans modification.

a) Les immeubles bâtis, ...
... de vingt ans...
... achèvement ;

Propositions de la commission.

« Art. L. 211-2. — Conforme.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Supprimé.

**Texte présenté
par le Gouvernement.**

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.**

Propositions de la commission.

« b) Les immeubles construits par les organismes visés à l'article 159 du Code de l'urbanisme et de l'habitation et qui sont leur propriété ;

« c) *Les immeubles bâtis ou non bâtis appartenant à l'Etat ;*

« d) Les immeubles inclus dans une zone d'aménagement différé ou dans un périmètre provisoire de zone d'aménagement différé créés antérieurement à l'institution de la zone d'intervention foncière.

b) Sans modification.

Supprimé.

c) Les immeubles...

... foncière.

« N'est pas non plus soumise au droit de préemption l'aliénation à titre onéreux d'un seul appartement à la condition que cet appartement :

« a) Soit compris dans un ensemble qui est régi, depuis cinq ans au moins antérieurement à la vente, par les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

« b) Ne soit pas situé à l'intérieur d'un périmètre de rénovation urbaine, de restauration immobilière ou dans un périmètre défini en application de l'article L. 42 du Code de la santé publique.

« Art. L. 211-3. — Sans modification.

« Art. L. 211-3. — Le droit de préemption peut être exercé aussi longtemps que les immeubles demeurent classés en zone urbaine par le plan d'occupation des sols ou que la zone d'intervention foncière n'est pas supprimée.

« L'existence ou la création d'une zone d'aménagement concerté ou d'un secteur sauvegardé ne fait pas obstacle à l'application du droit de préemption.

« Art. L. 211-4. — Le droit de préemption est ouvert de plein droit à la commune, ou, s'il en existe un, à l'établissement public groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme.

« La commune ou l'établissement public intéressé peut déléguer ce droit à l'occasion de l'aliénation volontaire d'un immeuble ou pour une partie de la zone d'intervention foncière, soit à l'un des organismes visés à l'article 159 du Code de l'ur-

« Art. L. 211-4. — Alinéa sans modification.

« La commune ou l'établissement public...

... d'intervention foncière, soit à un office public d'habitation à loyer modéré ou à un

Conforme.

Suppression conforme.

Conforme.

Conforme.

« a) Soit compris...
... qui est régi, depuis dix ans au moins...

immeubles bâtis ;

Conforme.

« Art. L. 211-3. — Conforme.

« Art. L. 211-4. — Conforme.

« La commune...

... à l'occasion de l'aliénation d'un immeuble...

**Texte présenté
par le Gouvernement.**

banisme et de l'habitation ou à l'article L. 321-1 du présent code, soit à une société d'économie mixte ou à un établissement public dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat.

« Art. L. 211-5. — A défaut d'accord amiable, le prix d'acquisition est fixé, payé ou, le cas échéant, consigné selon les règles applicables en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique. Toutefois, dans ce cas :

« a) La date de référence prévue au II de l'article 21 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 modifiée est cinq ans avant la déclaration par laquelle le propriétaire manifeste son intention d'aliéner le bien ;

« b) Les améliorations apportées postérieurement à la création de la zone d'intervention foncière ne seront pas présumées revêtir un caractère spéculatif ;

« c) Les valeurs indiquées dans les promesses d'achat ou de vente et dans les conventions de toute nature intervenues dans les deux années qui précèdent la déclaration par laquelle le propriétaire manifeste son intention d'aliéner le bien, ne seront pas opposables au titulaire du droit de préemption.

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.**

office public d'aménagement et de construction, soit à un établissement public visé à l'article L. 321-1, soit à un établissement public ou à une société d'économie mixte figurant sur une liste fixée par décret en Conseil d'Etat.

« Art. L. 211-5. — Toute aliénation volontaire, sous quelque forme que ce soit, d'un immeuble compris dans la zone d'intervention foncière et soumis au droit de préemption doit, avant sa réalisation et à peine de nullité, faire l'objet de la part du propriétaire d'une déclaration à la mairie de la commune où se trouve situé l'immeuble. Cette déclaration comporte obligatoirement l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée.

« Le délai pour l'exercice du droit de préemption institué à l'article L. 211-2 est de deux mois à compter du dépôt de cette déclaration.

« Le droit de préemption s'exerce au prix du marché. Si le titulaire du droit de préemption estime que le prix de la transaction est exagéré, le prix d'acquisition est, à sa demande, fixé, payé ou, le cas échéant, consigné selon les règles applicables en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique. Toutefois, dans ce cas :

« a) La date...

... est un an...

... le bien ;

« b) Sans modification.

« c) Sans modification.

Propositions de la commission.

... à l'article L. 321-1 du présent code, soit à un établissement public...

... en Conseil d'Etat.

« Art. L. 211-5. — Conforme.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

**Texte présenté
par le Gouvernement.**

« En cas de déclaration d'utilité publique, l'exercice du droit de préemption produit les mêmes effets que l'accord amiable en matière d'expropriation en ce qui concerne l'extinction de droits réels et personnels.

« Art. L. 211-6. — A défaut d'accord sur le prix, tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption institué par l'article L. 212-2, qui a manifesté l'intention d'aliéner ledit bien, peut ultérieurement retirer son offre. De même, le titulaire du droit de préemption peut renoncer en cours de procédure à l'exercice de son droit.

« Les droits ainsi reconnus tant au propriétaire intéressé qu'au titulaire du droit de préemption expirent simultanément et au plus tard deux mois après la décision juridictionnelle devenue définitive.

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.**

Sans modification.

« Art. L. 211-6. — Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Le titulaire du droit de préemption qui a renoncé à exercer son droit à la suite d'une décision juridictionnelle devenue définitive ne peut plus l'exercer à l'égard du même propriétaire, pendant une période de dix ans à compter de la renonciation, à l'occasion d'une aliénation ultérieure affectant le même bien si le prix déclaré n'est ni inférieur au prix fixé par la décision juridictionnelle, ni supérieur à ce dernier prix révisé, s'il y a lieu, en fonction des variations du coût de la construction constatés par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

Propositions de la commission.

Conforme.

Lorsqu'une commune, un établissement public ou un des organismes visés à l'article L. 211-4 du présent Code acquiert, par voie de cession amiable, un terrain non bâti, situé dans une zone d'intervention foncière, les indemnités représentatives de frais, notamment l'indemnité de rempli, ne sont pas à ajouter au prix de cession pour la détermination de la plus-value imposable au titre de l'article 150 ter du Code général des impôts.

« Art. L. 211-6. — Conforme.

Conforme.

Le titulaire du droit...

... pendant une période de cinq ans à compter...

... des études économiques.

**Texte présenté
par le Gouvernement.**

« Art. L. 211-7. — Lorsque le titulaire du droit de préemption lui a notifié sa décision d'exercer ce droit, le propriétaire est tenu d'informer les locataires ou occupants du bien et de les faire connaître au titulaire du droit de préemption.

« Les locataires ou les occupants de bonne foi de locaux à usage d'habitation, ainsi que les locataires de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal situés dans un immeuble acquis par la voie de la préemption ne peuvent s'opposer à l'exécution de travaux de restauration ou de transformation intérieure.

« Si l'exécution des travaux l'exige, ils sont tenus d'évacuer tout ou partie des locaux. Dans ce cas, le nouveau propriétaire de l'immeuble doit donner à chaque locataire ou occupant un préavis de six mois pour quitter les lieux loués.

« Les personnes évincées en application de l'alinéa précédent bénéficient des dispositions de l'article 13 modifié de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 ou de celles de l'article L. 313-9 du présent code.

« Art. L. 211-8. — Le titulaire du droit de préemption qui a acquis un bien immobilier par la voie de la préemption est tenu, sur demande des intéressés, de le rétrocéder à son ancien propriétaire ou aux ayants cause universels ou à titre universel de ce dernier si, dans un délai de cinq ans à compter du transfert de propriété, ledit bien n'a pas été utilisé à l'une des fins visées à l'article L. 211-2 (alinéa 1).

« L'ancien propriétaire ou ses ayants cause universels ou à titre universel ne peut exercer le droit de rétrocession que dans un délai de trois ans à compter de l'expiration du délai mentionné à l'alinéa précédent.

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.**

« Art. L. 211-7. — Lorsque...

... d'informer
les locataires, les preneurs ou occupants de l'immeuble et...
... du droit de préemption.

« Les locataires, les preneurs ou les occupants de bonne foi de locaux...

... transformation intérieure
ni à la démolition.

« Si l'exécution...

... doit, avant le
commencement des travaux, procéder
au relogement des locataires, preneurs ou occupants de bonne foi des locaux à usage d'habitation.

« Toutefois, les personnes visées à l'alinéa précédent peuvent demander à bénéficier des dispositions...

... du présent code.

« Art. L. 211-8. — Si, dans un délai de cinq ans à compter du transfert de propriété, l'immeuble qui a fait l'objet de l'exercice du droit de préemption institué par l'article L. 211-2 n'a pas été utilisé à l'une des fins prévues audit article, l'ancien propriétaire ou ses ayants cause universels ou à titre universel peuvent demander qu'il leur soit rétrocédé.

« Pour être recevable, cette demande doit être présentée dans un délai de trois ans...

... à l'alinéa
précédent.

Propositions de la commission.

« Art. L. 211-7. — Conforme.

« Art. L. 211-8. — Conforme.

Texte présenté
par le Gouvernement.

« A défaut d'accord amiable, le prix du bien rétrocédé sera fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation, sans pouvoir excéder le montant du prix de préemption, révisé, s'il y a lieu, en fonction des variations du coût de la construction constatées par l'Institut national de la statistique entre les deux mutations. Le demandeur pourra renoncer à l'exercice de son droit avant l'expiration d'un délai de deux mois courant à compter de la notification de la décision juridictionnelle fixant définitivement le prix.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Alinéa sans modification.

Propositions de la commission.

Conforme.

« Art. L. 211-8 bis (nouveau). — Les immeubles acquis par exercice du droit de préemption institué par l'article L. 211-2 du présent Code ne peuvent faire l'objet d'aucune cession en pleine propriété, sous réserve de l'application des dispositions de l'article L. 211-8 du même Code, en dehors des cessions que les collectivités publiques pourraient se consentir entre elles.

Ces immeubles peuvent seulement faire l'objet de concessions temporaires d'usage, sous la forme notamment de baux à construction régis par la loi n° 64-1247 du 16 décembre 1964 ou de concessions immobilières régies par les articles 48 à 60 de la loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967.

Ces concessions ne peuvent, en aucun cas, avoir une durée supérieure à quatre-vingt-dix-neuf ans ni conférer au preneur aucun droit à renouvellement ou aucun droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration de la concession.

Des exceptions aux dispositions du présent article peuvent être autorisées par décisions de l'autorité administrative, dans des conditions déterminées par décret en Conseil d'Etat. »

« Art. L. 211-8 ter (nouveau). — Dans les communes sur le territoire desquelles est instituée ou créée une zone d'intervention foncière, il sera établi, par le titulaire du droit de préemption, un inventaire des immeubles bâtis et non bâtis situés

Texte présenté
par le Gouvernement.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Propositions de la commission.

« Art. L. 211-9. — Les articles L. 211-1 (alinéas 2 et 3) et L. 211-2 à L. 211-8 sont applicables dans les zones d'habitation délimitées par un plan d'urbanisme directeur ou de détail approuvé. »

« Art. L. 211-9. — Sans modification.

à l'intérieur de cette zone. Cet inventaire devra notamment faire apparaître les mutations cadastrales, les servitudes, les hypothèques et les autres droits dont un immeuble est l'objet. Un décret en Conseil d'Etat fixera les conditions d'application du présent article. »

« Art. L. 211-9. — Conforme.

Observations. — L'article 20 a pour objet de refondre complètement un chapitre du Code de l'urbanisme, afin d'y insérer l'ensemble des dispositions de nature législative relatives aux nouvelles zones d'intervention foncière. Ce chapitre contenait jusqu'ici les articles ayant trait aux zones à urbaniser en priorité qui sont, *ipso facto*, abrogés. Toutefois, l'article 21 prévoit que cette ancienne législation continuera à s'appliquer aux Z. U. P. existant actuellement.

Votre Commission des Affaires économiques et du Plan propose de modifier certaines des nouvelles dispositions qu'il est proposé d'insérer dans le Code de l'urbanisme.

Article L. 211-2 du Code de l'urbanisme.

La Commission suggère de ne pas exclure du champ d'application du droit de préemption dans les Z.I.F. les immeubles bâtis, pendant une période de vingt ans à compter de leur achèvement. Il lui paraît qu'une telle mesure aboutirait à vider le droit de préemption d'une grande partie de son efficacité, notamment en raison de l'importance quantitative du parc de logements construits au cours des dernières années.

En ce qui concerne l'exercice du droit de préemption en cas d'aliénation d'un seul appartement, la commission propose qu'il ne puisse jouer lorsque cet appartement est régi *depuis dix ans* au moins antérieurement à la vente — au lieu de cinq ans dans

le texte adopté par l'Assemblée Nationale — par le statut de la copropriété. Le développement contemporain de la copropriété est tel qu'il convient de limiter la portée de cette exemption, sans toutefois gêner les particuliers qui se trouvent placés sous ce régime depuis plusieurs années.

Article L. 211-4 du Code de l'urbanisme.

Outre une modification de nature strictement rédactionnelle, votre commission vous propose de prévoir que la commune ou l'établissement public groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme peut déléguer son droit de préemption non seulement en cas d'aliénation volontaire, mais également lorsqu'il y aura adjudication forcée. En effet, le texte adopté par l'Assemblée Nationale a ajouté ce cas à ceux d'aliénation volontaire, pour l'ouverture du droit à préemption.

Article L. 211-5 du Code de l'urbanisme.

Votre commission vous propose de compléter cet article par *un nouvel* alinéa. Il lui est apparu que, dans le cadre des futures Z. I. F. et par analogie avec ce qui se passe actuellement dans les Z. A. D., certains propriétaires d'immeubles soumis au droit de préemption demanderont sans doute au titulaire de ce droit de procéder à l'acquisition à l'amiable de leur bien, sans qu'ils aient recherché auparavant à aliéner ce bien à un tiers. En pareil cas, il pourra arriver, comme dans les Z. A. D., que le titulaire du droit de préemption accorde au propriétaire certaines indemnités représentatives de frais et, notamment, une indemnité de remploi destinée à couvrir les frais d'acte, de notaire et de mutation que le propriétaire aura à supporter pour le rachat d'un bien équivalent. Ces indemnités ne doivent pas être comprises dans le montant de la valeur de cession de l'immeuble retenue pour déterminer la plus-value imposable sur les terrains à bâtir, au titre de l'article 150 *ter* du Code général des impôts.

Or, la position du Ministère des Finances est que le seul cas où ces indemnités ne sont pas à ajouter au prix de cession fixé amiablement est celui dans lequel le bien cédé est compris dans une déclaration d'utilité publique visée à l'article premier de l'ordonnance du 23 octobre 1958 relative à l'expropriation.

Afin de faciliter le fonctionnement des Z.I.F. et pour éviter toute interprétation restrictive, votre commission vous propose de prévoir que cette mesure libérale s'appliquera aux cessions amiables réalisées dans le cadre des Z.I.F.

Article L. 211-6 du Code de l'urbanisme.

Cet article prévoit notamment que le titulaire du droit de préemption qui a renoncé à exercer son droit à la suite d'une décision juridictionnelle devenue définitive ne peut plus l'exercer, à l'égard du même propriétaire, pendant une période de dix ans à compter de la renonciation.

Votre commission estime que ce délai est excessif. L'évolution rapide des besoins et des objectifs de la politique d'urbanisme peut contraindre une collectivité à reconsidérer sa position au bout de quelques années. Il semble donc judicieux de limiter à cinq ans et non à dix, le délai pendant lequel cette collectivité ne pourrait pas exercer son droit de préemption, après y avoir d'abord renoncé.

Article L. 211-8 bis (nouveau) du Code de l'urbanisme.

Pour les raisons qui ont été expliquées dans le tome premier du présent rapport (1), votre commission vous propose de décider que *les immeubles acquis par exercice du droit de préemption dans les Z.I.F. ne pourront faire l'objet d'aucune cession en pleine propriété* sauf pour les cessions que les collectivités publiques sont amenées à se consentir entre elles.

Ces immeubles ne pourront donc faire l'objet que de concessions temporaires d'usage, notamment sous la forme des baux à construction régis par la loi du 16 décembre 1964 ou des concessions immobilières de la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967.

Ces concessions pourraient avoir une durée maximum de quatre-vingt-dix-neuf ans. Elle ne conférerait au preneur aucun droit à renouvellement ni à se maintenir dans les lieux à l'expiration de la concession.

(1) Voir page 49 et suivantes.

Toutefois, afin de permettre de tenir compte, soit d'une évolution de la politique d'urbanisme, soit — il faut bien, hélas ! l'envisager — des difficultés financières des collectivités, il semble indispensable de prévoir la possibilité d'autoriser des exceptions à cette règle générale de concession d'usage des immeubles. Il est proposé que des exceptions soient autorisées par l'autorité administrative — il s'agit généralement du préfet — dans des conditions qui seront déterminées par décret en Conseil d'Etat.

Article L. 211-8 ter (nouveau) du Code de l'urbanisme.

Votre commission vous propose d'ajouter un second nouvel article au Code de l'urbanisme. *Il semble indispensable que les collectivités disposent d'un inventaire foncier recouvrant, d'une manière complète et précise, les différentes caractéristiques des immeubles situés à l'intérieur des Z. I. F. Cet inventaire leur donnerait la documentation qui leur permettrait d'orienter en connaissance de cause leur politique générale d'acquisitions foncières. En même temps, elle leur permettrait de connaître rapidement et à coup sûr la situation de tout immeuble.*

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Art. 24 bis (nouveau).

I. — Il est institué un Comité d'études chargé de proposer au Parlement les moyens d'améliorer les interventions foncières des collectivités locales.

Le Comité est ainsi constitué :

— seize parlementaires, dont huit désignés par l'Assemblée Nationale et huit par le Sénat ;

— un maire représentant l'association des maires de France ;

— sept fonctionnaires désignés par le Gouvernement et représentant les différents départements ministériels concernés par le texte.

Le comité choisit en son sein son président et son rapporteur. Il peut demander à l'Inspection générale des finances d'exécuter des enquêtes.

Propositions de la commission.

Art. 24 bis (nouveau).

I. — Conforme.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

II. — Le comité d'études est chargé d'examiner :

— la politique foncière des collectivités locales, ses instructions et notamment le fonds national d'aménagement foncier et d'urbanisme ;

— l'assiette de l'imposition des terrains bâtis ou non au regard des taxes foncières sur la propriété bâtie et sur la propriété non bâtie ;

— le fonctionnement de la documentation foncière, tant dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle que dans les autres départements, et notamment l'amélioration de la mise en place des centres de documentation unifiés du cadastre et de la publicité foncière.

III. — Le rapport du comité d'études est déposé sur le bureau des Assemblées avant le 1^{er} juillet 1976.

Propositions de la commission.

II. — Conforme.

Conforme.

— les modalités financières de la mise en œuvre des diverses formes de concession temporaire d'usage des immeubles, notamment de celles visées à l'article L. 211-8 bis du Code de l'urbanisme ;

Conforme.

Conforme.

III. — Conforme.

Observations. — Comme il a été dit dans le tome premier du présent rapport (1), votre commission a accepté le principe de la création d'un Comité d'études chargé de proposer au Parlement les moyens d'améliorer les interventions foncières des collectivités locales.

Votre commission n'a pas d'observation à faire sur la composition de ce Comité. En ce qui concerne ses tâches, elle estime qu'il conviendrait de les étendre à l'étude des modalités financières de la mise en œuvre des diverses formes de concession temporaire d'usage des immeubles. Il apparaît, en effet, que la principale pierre d'achoppement au développement de cette concession réside dans les difficultés, voire simplement dans les appréhensions, des collectivités, quant aux implications financières de cette formule.

Il est donc indispensable d'étudier à fond cet aspect de la question, afin d'en apprécier exactement le bien-fondé et de pouvoir proposer les solutions appropriées.

(1) Voir page 53 et suivantes.

Cette analyse est d'autant plus nécessaire que certaines études révèlent que *la concession d'usage des immeubles est une opération qui serait extrêmement rentable à terme pour les collectivités*. Si ceci devait être confirmé, ne conviendrait-il pas de faciliter au maximum la mise en œuvre de la concession, quitte à prévoir des mesures de financement privilégiées pendant les premières années, puisque cette formule s'avère la seule capable de pérenniser une maîtrise effective des sols par les collectivités.

*
* *

Sous réserve de ces observations et des amendements qu'elle soumet à votre approbation, votre Commission des Affaires économiques et du Plan vous propose de donner un avis favorable au projet de loi portant réforme de l'urbanisme et de la politique foncière.

AMENDEMENTS PRESENTES PAR LA COMMISSION

Article premier.

Amendement : Au troisième alinéa de cet article, remplacer le nombre :

« ... 1... »

par le nombre :

« ... 0,75... »

Art. 2.

Amendement : Rédiger le premier alinéa de cet article comme suit :

L'édification d'une construction d'une densité excédant le plafond légal est subordonnée au versement par le constructeur d'une somme égale à la valeur du terrain dont l'acquisition serait nécessaire pour que la densité de la construction n'excède pas ce plafond.

Art. 4.

Amendement : Compléter le deuxième alinéa de cet article par la phrase suivante :

Il en va de même lorsque cette construction est édiflée sur une parcelle détachée du terrain.

Art. 8.

Amendement : Au premier alinéa de cet article, remplacer les mots :

... au groupement de communes...

par les mots :

... à l'établissement public groupant plusieurs communes et...

Amendement : Supprimer le deuxième alinéa de cet article.

Amendement : Au troisième alinéa de cet article, remplacer les mots :

... du groupement de communes ou du syndicat communautaire d'aménagement...

par les mots :

... ou de l'établissement public groupant plusieurs communes...

Amendement : Supprimer les septième et huitième alinéas de cet article.

Amendement : Supprimer les neuvième, dixième et onzième alinéas de cet article.

Art. 9.

Amendement : A partir de la troisième ligne de cet article, après les mots :

... en régie directe par la commune...

rédiger la fin de l'article comme suit :

... un établissement public groupant plusieurs communes ou un établissement public y ayant vocation, le versement prévu à l'article 2 de la présente loi est à la charge du constructeur. La surface des terrains prise en compte pour déterminer si les constructions dépassent le plafond légal de densité est appréciée globalement pour l'ensemble de la zone.

Art. 9 bis.

Amendement : Remplacer les deuxième et troisième phrases du premier alinéa de cet article par la phrase suivante :

« La surface des terrains prise en compte pour déterminer si les constructions dépassent le plafond légal de densité est appréciée globalement pour l'ensemble de la zone, après accord de la commune ou de l'établissement public groupant plusieurs communes intéressés, même lorsque cette commune ou cet établissement public n'est pas partie à la convention d'aménagement ou au traité de concession. »

Amendement : Au deuxième alinéa de cet article, supprimer les mots :

... d'aménagement, de rénovation ou de résorption...

Amendement : Au troisième alinéa de cet article, après les mots :

... de la zone...

supprimer le reste du texte jusqu'à la fin de l'alinéa.

Art. 15.

Amendement : Rédiger cet article comme suit :

Ne sont pas soumises aux dispositions de la section I du présent titre, les constructions réalisées dans les zones de résorption de l'habitat insalubre, dans les zones à urbaniser en priorité et dans les zones d'aménagement ou de rénovation, dont le bilan financier prévisionnel initial a été approuvé avant la date de publication

de la présente loi et, en particulier, dans les zones créées avant l'institution des zones d'aménagement concerté et qui ont été exclues du champ d'application de la taxe locale d'équipement par arrêté du préfet.

Il en est de même pour les constructions régies par les dispositions des articles 25 et 26 de la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970.

Les dispositions des alinéas précédents cessent d'être applicables en cas de suppression de la zone ou une fois sa réalisation achevée.

Art. 20.

Amendement : Supprimer le neuvième alinéa du texte proposé pour l'article L. 211-2 du Code de l'urbanisme.

Amendement : Au treizième alinéa du texte proposé pour l'article L. 211-2 du Code de l'urbanisme, remplacer les mots :

... ensemble qui est régi, depuis *cinq* ans au moins...

par les mots :

... ensemble qui est régi, depuis *dix* ans au moins...

Amendement : Au deuxième alinéa du texte proposé pour l'article L. 211-4 du Code de l'urbanisme, supprimer le mot :

... volontaire...

Amendement : Au deuxième alinéa du texte proposé pour l'article L. 211-4 du Code de l'urbanisme, après les mots :

... visé à l'article L. 321-1...

ajouter les mots :

... du présent Code...

Amendement : Compléter le texte proposé pour l'article L. 211-5 du Code de l'urbanisme par l'alinéa suivant :

Lorsqu'une commune, un établissement public ou un des organismes visés à l'article L. 211-4 du présent Code acquiert, par voie de cession amiable, un terrain non bâti situé dans une zone d'intervention foncière, les indemnités représentatives de frais, notamment l'indemnité de remploi, ne sont pas à ajouter au prix de cession pour la détermination de la plus-value imposable au titre de l'article 150 *ter* du Code général des impôts.

Amendement : Au troisième alinéa du texte proposé pour l'article L. 211-6 du Code de l'urbanisme, remplacer les mots :

... pendant une période de *dix* ans...

par les mots :

... pendant une période de *cinq* ans..

Amendement : Après le texte proposé pour l'article L. 211-8 du Code de l'urbanisme, insérer un article L. 211-8 *bis* (nouveau) rédigé comme suit :

Art. L. 211-8 bis (nouveau). — Les immeubles acquis par exercice du droit de préemption institué par l'article L. 211-2 du présent code ne peuvent faire l'objet d'aucune cession en pleine propriété, sous réserve de l'application des dispositions de l'article L. 211-8 du même Code, en dehors des cessions que les collectivités publiques pourraient se consentir entre elles.

Ces immeubles peuvent seulement faire l'objet de concessions temporaires d'usage, sous la forme notamment de baux à construction régis par la loi n° 64-1247 du 16 décembre 1964 ou de concessions immobilières régies par les articles 48 à 60 de la loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967.

Ces concessions ne peuvent, en aucun cas, avoir une durée supérieure à quatre-vingt-dix-neuf ans ni conférer au preneur aucun droit à renouvellement ou aucun droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration de la concession.

Des exceptions aux dispositions du présent article peuvent être autorisées par décision de l'autorité administrative, dans des conditions déterminées par décret en Conseil d'Etat.

Amendement : Après le texte proposé pour l'article L. 211-8 du Code de l'urbanisme, insérer un article L. 211-8 *ter* (nouveau) rédigé comme suit :

Art. L. 211-8 ter (nouveau). — Dans les communes sur le territoire desquelles est instituée ou créée une zone d'intervention foncière, il sera établi, par le titulaire du droit de préemption, un inventaire des immeubles bâtis et non bâtis situés à l'intérieur de cette zone. Cet inventaire devra notamment faire apparaître les mutations cadastrales, les servitudes, les hypothèques et les autres droits dont un immeuble est l'objet. Un décret en Conseil d'Etat fixera les conditions d'application du présent article.

Art. 24 *bis*.

Amendement : Après la quatrième ligne du paragraphe II de cet article, insérer un alinéa rédigé comme suit :

— les modalités financières de la mise en œuvre des diverses formes de concession temporaire d'usage des immeubles, notamment de celles visées à l'article L. 211-8 *bis* du Code de l'urbanisme.