

# SÉNAT

2<sup>e</sup> SESSION ORDINAIRE DE 1959-1960

---

Annexe au procès-verbal de la séance du 7 juin 1960.

---

## RAPPORT

FAIT

*au nom de la Commission des Affaires économiques et du Plan (1),  
sur le projet de loi tendant à limiter l'extension des locaux à  
usage de bureaux et à usage industriel dans la région parisienne.*

Par M. Raymond BRUN,

Sénateur.

---

(1) Cette commission est composée de : MM. Jean Bertaud, président ; Paul Mistral, Etienne Restat, Joseph Yvon, Henri Cornat, vice-présidents ; René Blondelle, Auguste Pinton, Joseph Beaujannot, Jean-Marie Bouloux, secrétaires ; Louis André, Octave Bajoux, Jean Bardol, Beloucif Amar, Jean Bène, Auguste-François Billiémas, Georges Bonnet, Albert Boucher, Amédée Bouquerel, Marcel Brégégère, Raymond Brun, Gabriel Burgat, Omer Capelle, Michel Champeboux, Henri Claireaux, Emile Claparède, Maurice Coutrot, Etienne Dailly, Léon David, Jean Deguise, Alfred Dehé, Henri Desseigne, Hector Dubois, Emile Durieux, René Enjalbert, Jean Errecart, Jacques Gadoin, Jean de Geoffre, Victor Golvan, Léon-Jean Grégory, Gueroui Mohamed, Roger du Halgouet, Yves Hamon, René Jager, Michel Kauffmann, Jean Lacaze, Maurice Lalloy, Robert Laurens, Charles Laurent-Thouverey, Marcel Lebreton, Modeste Legouez, Marcel Legros, Robert Liot, Henri Longchambon, Jacques Murette, Pierre-René Mathey, Roger Morève, Charles Naveau, Gaston Pams, Guy Pascaud, François Patenôtre, Pierre Patria, Gilbert Paulian, Marc Puzet, Paul Pelleray, Raymond Pinchard, Jules Pinsard, Michel de Pontbriand, Henri Prêtre, Eugène Ritzenthaler, Eugène Romaine, Laurent Schiaffino, Abel Sempé, Edouard Soldani, Charles Suran, Gabriel Tellier, René Toribio, Camille Vallin, Emile Vanrullen, Jacques Verneuil, Pierre de Villoutreys.

Voir le numéro :

Sénat : 157 (1959-1960).

## SOMMAIRE

---

|  | Pages. |
|--|--------|
| I. — Examen de la législation sur la décentralisation.....   | 4      |
| II. — Les résultats de la politique de décentralisation..... | 5      |
| III. — Analyse du projet de loi.....                         | 6      |
| IV. — Examen des articles.....                               | 10     |
| V. — Amendements proposés par la Commission.....             | 17     |
| VI. — Texte présenté par le Gouvernement.....                | 19     |

---

Mesdames, Messieurs,

Le projet de loi soumis à votre examen s'inscrit dans le cadre de la politique de décentralisation industrielle menée depuis 1955 par les pouvoirs publics.

L'objectif essentiel de cette politique réside dans le souci permanent de corriger les déséquilibres de la croissance économique : des provinces entières sont désertées par les hommes alors que certaines portions de notre territoire — et tout particulièrement la région parisienne — sont menacées d'étouffement. La réduction de ces déséquilibres grandissants exige une action efficace sur les deux leviers du mécanisme : freiner l'accumulation humaine dans certaines régions et accélérer l'expansion des régions en déclin.

Pour être efficace, cette action doit être menée rapidement, car les deux mouvements de surconcentration et de dépeuplement s'accroissent à mesure qu'ils se déroulent. Elle doit aussi être menée avec sagesse : une décentralisation trop brutale de la région parisienne perturberait sans aucun doute le marché du travail et le remède serait pire que le mal : arrêter l'afflux de la province vers Paris ne doit pas mettre en cause l'équilibre économique de la région parisienne.

Telles sont les conditions de la politique de décentralisation, soucieuse de remédier aux inégalités régionales et de rechercher une meilleure répartition des activités économiques dans l'espace géographique français.

Si le texte qui vous est proposé répond, comme les textes antérieurs, à la nécessité permanente de freiner la concentration excessive dans la région parisienne, les moyens qu'il met à la disposition des pouvoirs publics sont nouveaux : désormais, la construction de locaux à usage industriel ou à usage de bureaux sera frappée d'une redevance ; en revanche, toute suppression ou neutralisation de locaux à usage industriel ou à usage de bureaux bénéficieront de l'octroi d'une prime.

L'économie de ce texte s'explique notamment par la faible efficacité des mesures antérieures. C'est donc en le replaçant dans l'ensemble des mesures de décentralisation industrielle qu'il prend tout son sens.

## I. — Examen de la législation sur la décentralisation.

C'est le décret n° 55-36 du 5 janvier 1955 qui a amorcé la politique de décentralisation. Selon les dispositions de ce texte, *un agrément* du Ministre de la Construction est obligatoire dans la région parisienne pour toutes créations ou extensions de plus de 10 % de la surface de plancher existante au 5 janvier 1955. Cette obligation vise tous les bâtiments industriels « à destination de fabrication ou de stockage » où serait employé un effectif supérieur à cinquante personnes ou occupant une surface de plancher supérieure à 500 mètres carrés. Les bâtiments dits bâtiments sociaux ne sont pas visés par cette réglementation.

L'article 3 (2°) du décret du 30 juin 1955 est venu renforcer les prescriptions du décret du 5 janvier 1955 en assujettissant à l'agrément du Ministre de la Construction toute création ou extension dans la région parisienne des établissements non soumis au contrôle de l'Etat qui ont pour objet l'étude, la recherche, l'expérimentation ou le contrôle en matière scientifique et technique.

Enfin, le décret du 5 juin 1959 a développé les mesures antérieures en élargissant le champ d'action de la procédure de l'agrément. Désormais on substitue à la notion de « bâtiments industriels à usage de fabrication ou de stockage » celle, beaucoup plus vaste, d'« installations industrielles et de leurs annexes ». Bien que l'exception déjà signalée soit maintenue pour les locaux affectés au personnel (vestiaires, douches, cantines...), l'agrément est désormais exigé pour tous les locaux, ateliers, magasins, bureaux, remises, etc. La procédure de l'agrément englobe non seulement les créations, mais également l'extension des bâtiments existants. Elle est également prévue pour toute construction dans la région parisienne d'immeubles privés à usage principal de bureaux commerciaux ou professionnels et dont la surface des planchers excède 1.000 mètres carrés. Le décret n° 60-279 du 28 mars 1960 a ramené ce dernier chiffre à 500 mètres carrés.

Dans ce même cadre de politique de décentralisation, d'autres textes prévoient des avantages financiers, notamment en faveur d'entreprises désireuses de s'installer en province. Le décret n° 60-370 du 15 avril 1960 relatif à l'octroi d'une prime spéciale d'équipement en est le dernier exemple.

Ainsi chaque texte, tout en conservant les dispositions antérieures, étend le champ d'action de la procédure de l'agrément ministériel, sans pour autant obtenir les résultats spectaculaires que l'on était en droit d'attendre dans le domaine de la décentralisation.

## II. — Les résultats de la politique de décentralisation.

Les quelques remarques que nous nous proposons de faire n'ont d'autre ambition que d'évoquer rapidement la faible efficacité de la législation que nous venons d'étudier sur le développement de la région parisienne. Pourtant, les inquiétudes suscitées par le gigantisme dévorant de la région de Paris constituent un thème fréquemment développé dans nos assemblées, dans la presse et dans la littérature économique.

Trois départements français, Seine, Seine-et-Oise, Seine-et-Marne, ainsi que cinq cantons du département de l'Oise, représentent par leur étendue 2 % du territoire français et groupent plus de 17 % de sa population. Le développement progressif de ce déséquilibre est entretenu au premier chef par l'accélération de la concentration démographique de la région parisienne. De 1801 à 1851, l'accroissement annuel moyen était de 18.000 personnes ; de 1901 à 1954, ce chiffre passe à 70.000, pour atteindre de 1954 à 1959 un accroissement annuel moyen de 158.000 personnes. Le surpeuplement de la région de Paris conduit au développement croissant du nombre d'établissements industriels qui viennent s'y installer. Tandis que leur nombre passait entre 1954 et 1958 de 162.000 à 168.000 (3 % d'augmentation), le nombre des établissements industriels diminuait de 6 % pour l'ensemble de la France.

Parallèlement, les surfaces de travail utilisées par les seuls établissements industriels groupant plus de cinquante ouvriers et comprenant plus de 500 mètres carrés de plancher n'ont cessé de croître. Le nombre de mètres carrés de plancher industriel autorisé était de 623.000 en 1955, de 650.000 en 1956, de 451.000 en 1957, 643.000 en 1958, 636.000 en 1959. Pour cette seule année, le Ministre de la Construction a dû donner son agrément pour 202.000 mètres carrés de bureaux, et encore il ne contrôlait à l'époque que les constructions de bureaux supérieures à 1.000 mètres carrés. Le récent décret ramenant à 500 mètres carrés la surface exigée pour obtenir l'agrément ministériel s'explique par cet accroissement constant.

Il est incontestable que le développement continu de la région parisienne eût été infiniment supérieur à ce qu'il est actuellement sans le faisceau de textes qui depuis 1955 limite l'implantation des entreprises nouvelles. Cependant, l'accroissement de la population dû aux migrations demeure inquiétant, si l'on veut limiter dans les années futures le chiffre global de la population de la région parisienne à 9 millions d'habitants. La stabilisation démographique, difficile à obtenir par une action directe, ne peut être réalisée que par une limitation de l'augmentation des surfaces de travail, c'est-à-dire, en définitive, des offres d'emploi. Tel est le but du projet qui vous est présenté.

### III. — Analyse du projet de loi.

Le texte qui vous est proposé a pour objet de frapper d'une redevance la construction de locaux à usage de bureaux et à usage industriel, et d'attribuer une prime pour la suppression de locaux à usage de bureaux et à usage industriel dans la région parisienne telle qu'elle est définie par l'article 48 du code de l'urbanisme et de l'habitation (Seine, Seine-et-Marne, Seine-et-Oise, ainsi que les communes du département de l'Oise appartenant aux cantons de Creil, Neuilly-en-Thelle, Pont-Sainte-Maxence, Senlis et Nanteuil-le-Haudoin).

Telle est l'idée générale de ce projet de loi, exprimée d'ailleurs dans les alinéas 2 et 3 de l'article 1<sup>er</sup>.

« I. — Il sera perçu une redevance pour la construction de locaux à usage de bureaux ou de locaux à usage industriel et de leurs annexes. »

« II. — Il sera attribué une prime à la suppression de locaux à usage de bureaux ou de locaux à usage industriel et de leurs annexes. »

Comme nous l'avons déjà signalé, la lutte contre les implantations nouvelles et l'encouragement à la suppression des locaux de travail ne constituent apparemment pas des mesures originales. Les textes relatifs à la décentralisation de la région parisienne répondaient plus ou moins parfaitement à cet objectif depuis 1955. Le caractère novateur du projet de loi qui vous est soumis aujourd'hui tient moins à l'originalité des buts qu'il poursuit qu'à celle des mécanismes financiers qu'il met en œuvre pour les atteindre. Les mesures qui vous sont présentées se caractérisent par leur simplicité, leur caractère forfaitaire et leur automatisme.

1° *La simplicité des mesures proposées.*

Le projet de loi ne s'adresse qu'aux seuls propriétaires des murs. Le débiteur de la redevance et le bénéficiaire de la prime ne peuvent être que les personnes physiques ou morales détentrices du titre de propriété des locaux en construction ou neutralisés. Le fait d'établir le titre de perception de la redevance au nom du maître de l'ouvrage si la construction n'est pas achevée dans l'année qui suit la redevance du permis de construire ne met pas en échec le principe que nous venons d'énoncer ; la redevance sera payée ultérieurement par les acquéreurs de la nouvelle construction.

Par contre, les exploitants ou les utilisateurs des locaux sont délibérément exclus du bénéfice de ces dispositions.

Vouloir associer, dans la loi, propriétaires et occupants dans le partage de la prime aboutirait à dénaturer l'esprit du texte que nous étudions. Nous ne saurions trop répéter que la politique de décentralisation se caractérise par la multiplicité de ses aspects ; pour conserver son efficacité, chaque texte doit comporter un objectif précis : celui que nous étudions intéresse les seuls propriétaires. Les exploitants non propriétaires désireux de réaliser une opération de décentralisation feront appel à d'autres dispositions.

2° *Le caractère forfaitaire des mécanismes financiers prévus par le projet de loi.*

Deux régimes sont institués selon qu'il s'agit de locaux à usage de bureaux ou de locaux à usage industriel ; cependant, des aménagements sont prévus dans la mise en œuvre de ces deux régimes.

Pour les locaux à usage de bureaux, redevances et primes sont fixées à 200 NF par mètre carré de surface utile de plancher construite ou supprimée. En d'autres termes, toute construction sera frappée d'une redevance de 20.000 anciens francs et toute neutralisation de bureaux, c'est-à-dire démolition ou transformation en logements ou en écoles, donnera lieu à l'octroi d'une prime du même montant.

Pour les locaux à usage industriel et leurs annexes, toute construction sera frappée d'une redevance de 50 NF, et toute suppression donnera lieu à l'octroi d'une prime de 50 NF par mètre carré neutralisé.

Notons que les sommes de 200 NF et 50 NF affectées à la suppression des installations de bureaux et des installations industrielles ont été fixées à ce taux en fonction des coûts différents de reconstruction selon qu'il s'agit de bureaux ou d'entreprises industrielles.

Des aménagements ont été prévus dans la mise en œuvre de ces deux régimes. Dans certains périmètres déterminés par décret en Conseil d'Etat, la prime et la redevance fixées à 200 NF pour les locaux de bureaux pourront être réduites ; de même, pour les locaux à usage industriel, la prime et la redevance pourront subir des majorations, sans dépasser toutefois 200 NF. La définition de ces périmètres n'a pas manqué de soulever des observations de la part de votre Commission des Affaires économiques et du Plan.

D'après les documents qui ont été fournis, il ressort que le Ministère de la Construction envisage de créer dans la région parisienne *trois périmètres*, différents d'ailleurs selon qu'il s'agit de locaux à usage de bureaux ou de locaux à usage industriel.

Pour les locaux à usage de bureaux, le montant de la prime et de la redevance sera de :

- 200 NF dans la zone dite d'économie urbaine correspondant schématiquement à l'agglomération parisienne ;
- 100 NF dans les deux secteurs du rond-point de la Défense et de Maine-Montparnasse ;
- le reste de la région parisienne ne sera pas touché par les dispositions du texte que nous étudions.

En matière de locaux à usage industriel, le régime créé par le présent projet se pliera à une triple variation ; mais, à la différence du cas précédent, le taux des primes et des redevances plafonnera à 100 NF et la définition des périmètres ne sera pas la même.

La zone la plus excentrique, qui ne sera pas touchée par la loi, correspondra à la partie de la région parisienne non affectée par les migrations quotidiennes de travailleurs. Il y aura également une vaste zone intermédiaire dans laquelle le montant des primes et des redevances sera fixé à 50 NF. Dans la zone correspondant à l'agglomération parisienne, ce taux sera fixé à 100 NF.

Il est incontestable que la différence des taux de primes et de redevances entre ces deux dernières zones devrait inciter certains industriels à transplanter leurs entreprises hors de Paris. Dans

cette opération, ils réaliseraient un profit de 50 NF : la souplesse du projet permettrait ainsi d'aménager la décentralisation dans le cadre même de la région parisienne.

A en juger par les renseignements qui nous ont été fournis, nul ne songe à utiliser aveuglément les dispositions du présent projet. La délimitation de ces périmètres n'aurait rien de définitif ; des modifications pourraient intervenir afin de sauvegarder l'équilibre économique de certains secteurs, en tenant compte principalement du nombre d'emplois créés ou supprimés.

### 3° *L'automatisme des procédures du projet de loi.*

L'attribution de la prime ou le versement de la redevance ont un caractère automatique. La redevance est due dans l'année qui suit la délivrance du permis de construire, et elle est recouvrée par l'Administration des Domaines dans les mêmes conditions que les créances domaniales. La prime est due dès que le terrain est libéré de toute construction ou lorsque les constructions à usage de bureaux ou à usage industriel sont transformées en locaux d'habitation ou en locaux scolaires.

Un fait objectif — construction ou neutralisation d'un local — aboutit automatiquement à la détermination d'une redevance ou à l'octroi d'une prime, à la naissance d'une obligation ou à celle d'un droit. Il n'est plus question de recourir aux formalités nombreuses prévues par la législation antérieure sur la décentralisation.

### 4° *Les limites du projet de loi.*

Certains locaux sont exclus de la présente loi : les bureaux qui font partie d'un local à usage principal d'habitation, les locaux appartenant à l'Etat, aux collectivités territoriales, aux établissements publics ne présentant pas un caractère industriel ou commercial et affectés aux services publics ainsi que ceux qui sont utilisés par des organismes de sécurité sociale ou d'allocations familiales et qui appartiennent à ces organismes, les garages autres que ceux qui constituent les annexes d'un établissement industriel.

Cette énumération place sous un régime exorbitant des dispositions du présent projet les installations de l'Etat ou des collectivités publiques.

Pour donner plus de vigueur à la politique de décentralisation qu'il préconise, il serait bon que l'Etat empruntât à son tour le chemin qu'il indique impérativement aux entreprises privées.

Lors de la discussion sur le budget de la Construction au Sénat, le 12 décembre 1959, M. Sudreau, Ministre de la Construction, s'est fait l'interprète des intentions du Gouvernement en la matière. « Enfin, nous voulons, disait-il, étendre notre effort de décentralisation aux services administratifs et nous espérons pouvoir transférer en province un certain nombre de bureaux. »

Sans doute, des programmes de décentralisation administrative ont été mis sur pied : leur concrétisation tarde à venir. La prolifération des entreprises, des bureaux, des sièges sociaux dans la région parisienne n'est pas le fait du seul snobisme ; elle correspond aussi, dans bien des cas, à la nécessité de garder des contacts avec les administrations, d'être rapidement renseigné, d'être à pied d'œuvre pour répondre aux multiples formalités, fruits de l'Etat moderne. La concentration du pouvoir politique et administratif dans la région parisienne a été un facteur de coagulation non négligeable pour les entreprises privées et pour les bureaux.

#### IV. — Examen des articles.

##### Texte du Gouvernement.

###### Article premier.

Dans les zones comprises dans la limite de la région parisienne définie à l'article 48 du Code de l'urbanisme et de l'habitation et qui seront délimitées respectivement pour les locaux à usage de bureaux et pour les locaux à usage industriel par décret en Conseil d'Etat pris sur le rapport du Ministre de la Construction, du Ministre des Finances et des Affaires économiques, du Ministre de l'Industrie et du Ministre de l'Intérieur :

I. — Il sera perçu une redevance pour la construction de locaux à usage de bureaux ou de locaux à usage industriel et de leurs annexes ;

II. — Il sera attribué une prime à la suppression de locaux à usage de bureaux ou de locaux à usage industriel et de leurs annexes.

##### Texte proposé par la Commission.

###### Article premier.

Conforme.

##### *Observations de la Commission :*

Pour les raisons que nous avons précédemment développées, toute transformation de cet article, qui, à lui seul, constitue le

fondement du projet de loi, affecterait l'esprit même du texte qui vous est proposé.

**Texte du Gouvernement.**

**Article 2.**

I. — La redevance est due par la personne physique ou morale qui est propriétaire des locaux à la date de l'émission du titre de perception ; celle-ci doit intervenir dans l'année qui suit la délivrance du permis de construire.

Si le titre de perception est émis avant l'achèvement de la construction, il peut être établi au nom du maître de l'ouvrage qui pourra demander remboursement de son montant au propriétaire des locaux.

A défaut de paiement par les débiteurs désignés aux alinéas précédents, le recouvrement peut être poursuivi sur les propriétaires successifs des locaux.

Toutefois, ces poursuites ne peuvent être engagées après l'expiration d'un délai d'un an à compter de la déclaration d'achèvement des travaux.

II. — La prime est due dans les conditions fixées à l'article 6 à la personne physique ou morale propriétaire des locaux à la date de la demande d'attribution.

**Texte proposé par la Commission.**

**Article 2.**

I. — La redevance est due par la personne physique ou morale qui est propriétaire des locaux à la date de l'émission du titre de perception. *Le titre de perception doit être émis dans l'année qui suit la délivrance du permis de construire. Toutefois, la redevance n'est pas due si le permis de construire a été délivré antérieurement à la promulgation de la présente loi.*

Conforme.

*Observations de la Commission :*

Votre Commission a donné son accord à la modification du premier alinéa de cet article, destiné à déterminer les modalités du paiement de la redevance en cas de construction nouvelle. Elle a noté l'imprécision de la dernière phrase : « Celle-ci... » et vous propose de lui substituer les dispositions suivantes : « Le titre de perception doit être émis dans l'année qui suit la délivrance du permis de construire ». En outre, elle a constaté que le sort des installations en cours de construction n'était pas abordé dans le projet de loi. Bien que le principe de la non-rétroactivité des lois les exclut, de droit, du nouveau régime, elle a cru cependant nécessaire de vous proposer un amendement complétant l'alinéa premier de l'article 2.

**Texte du Gouvernement.**

**Article 3.**

Dans les zones délimitées pour les locaux à usage de bureaux, la redevance est de 200 nouveaux francs par mètre carré de surface utile de plancher construite et la prime de 200 nouveaux francs par mètre carré de surface utile de plancher supprimée. Elle peut être réduite dans certains périmètres et sous les conditions qui seront déterminées par décret en Conseil d'Etat.

**Texte proposé par la Commission.**

**Article 3.**

Conforme.

... de plancher supprimé.

*Elles peuvent être réduites dans certains périmètres et sous les conditions qui seront déterminées par décret en Conseil d'Etat.*

*Observations de la Commission :*

L'examen de cet article, déterminant le régime de paiement des redevances et de l'octroi des primes en cas de construction ou de neutralisation de locaux à usage de bureaux n'a entraîné aucune modification *de fond* de la part de votre Commission.

Elle vous propose, néanmoins, un amendement de forme pour la dernière phrase de cet article qui deviendrait un deuxième alinéa.

**Texte du Gouvernement.**

**Article 4.**

Dans les zones délimitées pour les locaux à usage industriel et leurs annexes, la redevance est de 50 nouveaux francs par mètre carré de surface utile de plancher créé et la prime de 50 nouveaux francs par mètre carré de surface utile de plancher supprimé.

Ce taux pourra être majoré sans pouvoir dépasser 200 nouveaux francs dans les périmètres et sous les conditions qui seront déterminés par décret en Conseil d'Etat.

**Texte proposé par la Commission.**

**Article 4.**

Conforme.

*Observations de la Commission :*

Les dispositions de cet article, concernant les locaux à usage industriel et leurs annexes, constituent la réplique des dispositions de l'article précédent consacrées aux locaux à usage de bureaux. Votre Commission vous propose son adoption conforme.

**Texte du Gouvernement.**

**Article 5.**

La redevance est calculée sur la surface utile de plancher autorisée par le permis de construire. Son montant est arrêté par décision du Ministre de la Construction ou de son délégué.

La redevance est réduite, à la demande du redevable, si celui-ci établit que la surface de plancher autorisée n'a pas été entièrement construite.

Elle est supprimée, à la demande du redevable, si celui-ci établit que la construction n'a pas été entreprise et s'il renonce au bénéfice du permis de construire.

Les litiges relatifs à l'assiette et à la liquidation de la redevance sont de la compétence des tribunaux administratifs.

La redevance est recouvrée par l'administration des domaines dans les mêmes conditions que les créances domaniales. Son produit est versé au budget général.

**Texte proposé par la Commission.**

**Article 5.**

La redevance est calculée sur la surface utile de plancher autorisée par le permis de construire. Son montant est arrêté par décision du Ministre de la Construction ou de son délégué. *Toutefois, dans le cas de démolition de locaux à usage de bureaux ou à usage industriel suivie d'une reconstruction ou d'un agrandissement, la redevance ne frappe que la surface de plancher utile correspondant à l'agrandissement.*

Conforme.

*Observations de la Commission :*

Votre Commission vous propose d'adopter un amendement complétant le premier alinéa de cet article. Dans l'hypothèse d'une démolition suivie d'une reconstruction, la redevance n'est due que pour la surface correspondant à l'agrandissement.

En outre, votre Commission a cru nécessaire d'apporter au Sénat quelques précisions complémentaires sur les opérations de recouvrement des redevances prévues au dernier alinéa de cet article et insuffisamment développées.

La procédure de recouvrement des créances domaniales est définie par les articles 1915 à 1919 du Code général des impôts et par les articles 2 à 6 de l'annexe 2 du Code général des impôts. Sommairement définie, cette procédure comprend la notification du titre de perception, établi par le Ministère de la Construction, avec opposition possible à ce titre dans les trois mois et avec offre de garantie.

Elle comprend « commandement » avec possibilité d'opposition à poursuite dans le délai d'un mois. Le recouvrement des redevances est effectué par la Direction des Domaines.

Texte du Gouvernement.

Article 6.

La prime est due lorsque le terrain est libéré de toute construction ou lorsque les constructions à usage de bureaux ou à usage industriel sont transformées en locaux d'habitation ou en locaux scolaires. Toutefois, la prime n'est pas due tant que la surface de plancher supprimée ou transformée n'atteint pas 500 mètres carrés ou 25 % des surfaces de plancher de l'établissement.

Le montant des primes est arrêté par décision du Ministre de la Construction ou de son délégué au vu des justifications fournies par les propriétaires intéressés. Ce montant est imputé sur les crédits ouverts à cet effet au budget du Ministère de la Construction.

Texte proposé par la Commission.

Article 6.

La prime est due *dès que* le terrain est libéré de toute construction ou *que* les constructions à usage de bureaux ou à usage industriel sont transformées en locaux d'habitation ou en locaux scolaires. Toutefois, la prime n'est pas due tant que la surface de plancher supprimée ou transformée n'atteint pas 500 mètres carrés ou 25 % des surfaces de plancher de l'établissement.

Conforme.

*Lorsque le bénéficiaire de la prime est passible de l'impôt sur les sociétés ou de l'impôt sur le revenu des personnes physiques, au titre des bénéfices industriels et commerciaux, cette recette est assimilée à une plus-value de cession. Pour les particuliers, la prime est exonérée de tout impôt.*

*La redevance constitue une charge au sens de l'article 39 du Code général des impôts.*

*Observations de la Commission :*

L'examen de cet article relatif au mécanisme d'octroi des primes a particulièrement retenu l'attention de votre Commission.

Afin de souligner avec plus de vigueur l'automatisme de l'attribution des primes en cas de neutralisation de locaux à usage de bureaux ou à usage industriel, votre Commission a jugé nécessaire de substituer au terme « lorsque » le terme « dès que », marquant par là la *naissance immédiate* d'un droit au profit du propriétaire des locaux neutralisés.

En second lieu, la Commission a déploré l'absence de toutes dispositions fiscales concernant l'octroi des primes et le paiement des redevances. Il eût été séduisant de soustraire prime et redevance à toute mesure fiscale : mais les avantages retirés par les bénéficiaires

des primes auraient été compensés par des inconvénients à la charge des débiteurs de la redevance qui se seraient trouvés dans l'impossibilité d'amortir les frais occasionnés par le versement des redevances.

Aussi, il a paru préférable à votre Commission de vous proposer un amendement assimilant la prime à une plus-value de cession lorsqu'elle bénéficie à des sociétés ou à des entreprises industrielles ou commerciales à caractère personnel.

Cette assimilation de la prime à une plus-value de cession aboutit à l'exonérer de toute taxation fiscale, si elle est réinvestie dans l'entreprise dans un délai de trois ans (C. G. I., art. 40).

Lorsqu'elle bénéficie à des particuliers, elle est exonérée de tout impôt.

Quant à la redevance, elle constitue une charge venant en déduction du bénéfice net de l'exploitation.

**Texte du Gouvernement.**

**Article 7.**

I. — Sont exclus de la présente loi :

— les bureaux qui font partie d'un local à usage principal d'habitation ;

— les locaux appartenant à l'Etat, aux collectivités territoriales, aux établissements publics ne présentant pas un caractère industriel ou commercial et affectés au service public ainsi que ceux qui sont utilisés par des organismes de sécurité sociale ou d'allocations familiales et qui appartiennent à ces organismes ;

— les garages autres que ceux qui constituent les annexes d'un établissement industriel.

II. — Les bureaux compris dans les établissements industriels sont soumis au même régime que ceux-ci.

**Texte proposé par la Commission.**

**Article 7.**

Conforme.

— les locaux affectés au service public et appartenant à l'Etat, aux collectivités territoriales, aux établissements publics ne présentant pas un caractère industriel ou commercial ainsi que ceux qui sont utilisés par des organismes de sécurité sociale ou d'allocations familiales et qui appartiennent à ces organismes ;

Conforme.

*Observations de la Commission :*

Sans apporter de modification de fond aux dispositions de cet article, votre Commission a cru nécessaire de déplacer un membre de phrase dans le troisième alinéa. Le sens de l'article n'en est pas changé ; sa compréhension en est facilitée.

Texte du Gouvernement.

Article 8.

Un règlement d'administration publique déterminera les conditions d'application de la présente loi.

Texte proposé par la Commission.

Article 8.

Conforme.

*Il devra notamment :*

— prévoir un régime de paiement différé de la redevance à raison de l'affectation à des services publics à caractère industriel et commercial de certains locaux dont l'implantation dans les zones visées à l'article 1<sup>er</sup> aura été reconnue indispensable par arrêté interministériel ;

— prévoir les sanctions applicables en cas de retard ou de défaut de paiement.

*Observations de la Commission :*

L'application du régime des primes et des redevances aux établissements publics à caractère industriel et commercial n'a pas manqué de susciter des réserves de la part de votre Commission. En effet, ces organismes sont parfois contraints d'édifier dans la région parisienne des bureaux et des installations industrielles indispensables pour satisfaire aux besoins locaux de la population : nous songeons, en particulier, aux centres de distribution de l'E. D. F. et du Gaz de France. Aussi a-t-il semblé légitime à votre Commission de vous proposer un amendement qui a pour objet de soustraire de telles constructions, reconnues indispensables par un arrêté interministériel, aux dispositions de la présente loi. Mais au régime d'exonération pure et simple, il a paru nécessaire de substituer un régime de paiement différé de la redevance : celle-ci sera exigible lorsque les locaux ne seront plus affectés à des services publics industriels ou commerciaux ou auront perdu leur caractère indispensable.

C'est un Règlement d'Administration Publique qui déterminera le régime de paiement différé des redevances et qui, en outre, fixera les sanctions frappant le retard ou le défaut de paiement.

\*  
\* \*

Votre Commission vous propose d'adopter, sous réserve des amendements ci-dessous, le texte du projet de loi présenté par le Gouvernement.

## AMENDEMENTS PROPOSES PAR LA COMMISSION

### Art. 2.

#### **Amendements :**

I. — Remplacer la deuxième phrase du premier alinéa par les dispositions suivantes :

« Le titre de perception doit être émis dans l'année qui suit la délivrance du permis de construire ».

II. — Compléter le premier alinéa de cet article par les dispositions suivantes :

« Toutefois, la redevance n'est pas due si le permis de construire a été délivré antérieurement à la promulgation de la présente loi ».

### Art. 3.

**Amendement :** Remplacer la dernière phrase de cet article par un nouvel alinéa ainsi rédigé :

« Elles peuvent être réduites dans certains périmètres et sous les conditions qui seront déterminées par décret en Conseil d'Etat ».

### Art. 5.

**Amendement :** Compléter le premier alinéa de cet article par les dispositions suivantes :

« Toutefois, dans le cas de démolition de locaux à usage de bureaux ou à usage industriel suivie d'une reconstruction ou d'un agrandissement, la redevance ne frappe que la surface de plancher utile correspondant à l'agrandissement ».

### Art. 6

#### **Amendements :**

I. — Rédiger comme suit le premier alinéa de cet article :

« La prime est due dès que le terrain est libéré de toute construction ou que les constructions à usage de bureaux ou à usage industriel sont transformées en locaux d'habitation ou en locaux scolaires. Toutefois, la prime n'est pas due tant que la surface de plancher supprimée ou transformée n'atteint pas 500 mètres carrés ou 25 % des surfaces de plancher de l'établissement ».

## II. — Compléter l'article 6 par un troisième alinéa ainsi conçu :

« Lorsque le bénéficiaire de la prime est passible de l'impôt sur les sociétés ou de l'impôt sur le revenu des personnes physiques au titre des bénéfices industriels et commerciaux, cette recette est assimilée à une plus-value de cession. Pour les particuliers, la prime est exonérée de tout impôt.

« La redevance constitue une charge au sens de l'article 39 du Code général des impôts ».

### Art. 7.

**Amendement :** Remplacer le troisième alinéa de cet article par les dispositions suivantes :

« Les locaux affectés au service public et appartenant à l'Etat, aux collectivités territoriales, aux établissements publics ne présentant pas un caractère industriel ou commercial, ainsi que ceux qui sont utilisés par des organismes de sécurité sociale ou d'allocations familiales et qui appartiennent à ces organismes ».

### Art. 8.

**Amendement :** Compléter cet article par les dispositions suivantes :

« Il devra notamment :

« — prévoir un régime de paiement différé de la redevance à raison de l'affectation à des services publics à caractère industriel et commercial de certains locaux dont l'implantation dans les zones visées à l'article 1<sup>er</sup> aura été reconnue indispensable par arrêté interministériel ;

« — prévoir les sanctions applicables en cas de retard ou de défaut de paiement ».

## PROJET DE LOI

*(Texte présenté par le Gouvernement.)*

### Article premier.

Dans les zones comprises dans la limite de la région parisienne définie à l'article 48 du Code de l'urbanisme et de l'habitation et qui seront délimitées respectivement pour les locaux à usage de bureaux et pour les locaux à usage industriel par décret en Conseil d'Etat pris sur le rapport du Ministre de la Construction, du Ministre des Finances et des Affaires économiques, du Ministre de l'Industrie et du Ministre de l'Intérieur :

I. — Il sera perçu une redevance pour la construction de locaux à usage de bureaux ou de locaux à usage industriel et de leurs annexes.

II. — Il sera attribué une prime à la suppression de locaux à usage de bureaux ou de locaux à usage industriel et de leurs annexes.

### Art. 2.

I. — La redevance est due par la personne physique ou morale qui est propriétaire des locaux à la date de l'émission du titre de perception ; celle-ci doit intervenir dans l'année qui suit la délivrance du permis de construire.

Si le titre de perception est émis avant l'achèvement de la construction, il peut être établi au nom du maître de l'ouvrage qui pourra demander remboursement de son montant au propriétaire des locaux.

A défaut de paiement par les débiteurs désignés aux alinéas précédents, le recouvrement peut être poursuivi sur les propriétaires successifs des locaux.

Toutefois, ces poursuites ne peuvent être engagées après l'expiration d'un délai de un an à compter de la déclaration d'achèvement des travaux.

II. — La prime est due dans les conditions fixées à l'article 6 à la personne physique ou morale propriétaire des locaux à la date de la demande d'attribution.

### Art. 3.

Dans les zones délimitées pour les locaux à usage de bureaux, la redevance est de 200 nouveaux francs par mètre carré de surface utile de plancher construite et la prime de 200 nouveaux francs par mètre carré de surface utile de plancher supprimée. Elle peut être réduite dans certains périmètres et sous les conditions qui seront déterminées par décret en Conseil d'Etat.

### Art. 4.

Dans les zones délimitées pour les locaux à usage industriel et leurs annexes, la redevance est de 50 nouveaux francs par mètre carré de surface utile de plancher créé et la prime de 50 nouveaux francs par mètre carré de surface utile de plancher supprimé.

Ce taux pourra être majoré sans pouvoir dépasser 200 nouveaux francs dans les périmètres et sous les conditions qui seront déterminés par décret en Conseil d'Etat.

### Art. 5.

La redevance est calculée sur la surface utile de plancher autorisée par le permis de construire. Son montant est arrêté par décision du Ministre de la Construction ou de son délégué.

La redevance est réduite, à la demande du redevable, si celui-ci établit que la surface de plancher autorisée n'a pas été entièrement construite.

Elle est supprimée, à la demande du redevable, si celui-ci établit que la construction n'a pas été entreprise et s'il renonce au bénéfice du permis de construire.

Les litiges relatifs à l'assiette et à la liquidation de la redevance sont de la compétence des tribunaux administratifs.

La redevance est recouvrée par l'Administration des Domaines dans les mêmes conditions que les créances domaniales. Son produit est versé au budget général.

## Art. 6.

La prime est due lorsque le terrain est libéré de toute construction ou lorsque les constructions à usage de bureaux ou à usage industriel sont transformées en locaux d'habitation ou en locaux scolaires. Toutefois, la prime n'est pas due tant que la surface de plancher supprimée ou transformée n'atteint pas 500 mètres carrés ou 25 % des surfaces de plancher de l'établissement.

Le montant des primes est arrêté par décision du Ministre de la Construction ou de son délégué au vu des justifications fournies par les propriétaires intéressés. Ce montant est imputé sur les crédits ouverts à cet effet au budget du Ministère de la Construction.

## Art. 7.

I. — Sont exclus de la présente loi :

— les bureaux qui font partie d'un local à usage principal d'habitation ;

— les locaux appartenant à l'Etat, aux collectivités territoriales, aux établissements publics ne présentant pas un caractère industriel ou commercial et affectés au service public ainsi que ceux qui sont utilisés par des organismes de sécurité sociale ou d'allocations familiales et qui appartiennent à ces organismes ;

— les garages autres que ceux qui constituent les annexes d'un établissement industriel.

II. — Les bureaux compris dans les établissements industriels sont soumis au même régime que ceux-ci.

## Art. 8.

Un règlement d'administration publique déterminera les conditions d'application de la présente loi.