

ASSEMBLÉE NATIONALE

23 janvier 2009

LOGEMENT ET LUTTE CONTRE L'EXCLUSION - (n° 1207)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 411 Rect.

présenté par

M. Le Bouillonnet, M. Brottes, M. Goldberg, Mme Lepetit, M. Deguilhem, Mme Massat,
M. Pérat, Mme Maquet, M. Pupponi, Mme Le Loch, Mme Andrieux, M. Dussopt,
M. Letchimy, M. Cacheux, M. Jean-Louis Dumont, M. Manscour, M. Lurel, M. Néri,
Mme Darciaux, M. Bono, M. Goua, M. Michel Ménard, M. Rogemont, Mme Got,
Mme Robin-Rodrigo, M. Dumas, Mme Langlade, M. Tourtelier, M. Cuvillier, M. Delcourt,
M. Gaubert, Mme Marcel, M. Grellier, M. Villaumé, M. Le Roux, M. Roy,
M. Gagnaire, Mme Erhel, M. Boisserie,
et les membres du groupe Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 9, insérer l'article suivant :

I. – Après l'article L. 332-30 du code de l'urbanisme, il est inséré un chapitre III ainsi rédigé :

« Chapitre III

« **Participation des propriétaires de terrain**

« *Art. L. 333-1.* – Dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme, il est institué une participation des propriétaires de terrain aux charges publiques engendrées par l'urbanisation. Le conseil municipal fixe le niveau de la participation à laquelle sont soumis ces derniers lorsque leurs terrains sont rendus constructibles. Ce niveau ne peut être supérieur à un tiers de la différence existant entre la valeur vénale des terrains lors de leur aliénation et la valeur vénale établie dans l'année précédant la décision de leur classement en zone constructible. La délibération fait l'objet d'un affichage en mairie.

« La participation prévue à l'alinéa précédent est exigée à l'occasion de l'aliénation, à titre gratuit ou onéreux, d'un terrain constructible, sous forme de contribution financière ou, en accord avec le propriétaire, sous forme d'apports de terrains.

« Les valeurs vénales mentionnées au premier alinéa sont évaluées par le directeur des services fiscaux ; l'évaluation est transmise à la commune et au propriétaire du terrain. »

II. – Les dispositions de l'article L. 333-1 tel qu'il résulte de l'alinéa précédent sont applicables aux terrains rendus constructibles à compter de la date de publication de la présente loi.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement va plus loin que le dispositif adopté au Sénat et met en place un système de partage de la plus-value engendrée par l'urbanisation d'un terrain entre le propriétaire et la collectivité locale. En effet, bien souvent ce sont les collectivités locales qui contribuent, par leurs décisions d'urbanisme et par les équipements qu'elles installent, à donner de la valeur aux terrains auparavant classés en zone verte ou agricole. Elles contribuent ainsi dans une large mesure à la création de la plus-value. En conséquence, il n'est pas illogique que la richesse liée à des décisions et des investissements publics puisse être partagée entre le propriétaire et la collectivité. Le dispositif proposé prévoit que le conseil municipal fixe le niveau de la participation à laquelle sont soumis les propriétaires lorsque leurs terrains sont rendus constructibles, sans que cette dernière puisse être supérieure à un tiers de la différence existant entre la valeur vénale des terrains lors de leur aliénation et la valeur vénale établie dans l'année précédant la décision de leur classement en zone constructible. Cette participation serait exigée à l'occasion de l'aliénation, à titre gratuit ou onéreux, d'un terrain constructible, sous forme de contribution financière ou, en accord avec le propriétaire, sous forme d'apports de terrains.