

ASSEMBLEE NATIONALE

13 janvier 2006

ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT - (n° 2709 rectifié)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 370

présenté par

MM. Le Bouillonnet, Brottes, Ducout, Mmes Lebranchu, Lepetit, Gautier, Saugues, Darciaux,
MM. Bono, Cohen, Boisserie, Mmes Lignières-Cassou, Robin-Rodrigo
et les membres du groupe Socialiste

ARTICLE 4 SEPTIES

Rédiger ainsi cet article :

« Il est rétabli, au début du titre III du livre III du code de l'urbanisme, un chapitre premier ainsi rédigé :

« Chapitre Ier

« Prélèvement sur la plus value réalisée lors de la cession de terrains rendus constructibles.

« *Art. L. 331-1.* – Il est institué au profit des communes un prélèvement sur les plus-values réalisées lors de la cession à titre onéreux de terrains, bâtis ou non bâtis, situés en dehors des parties urbanisées de la commune, qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement par un plan local d'urbanisme dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone constructible et qui sont aliénés après l'intervention de l'acte ayant approuvé, modifié ou révisé le document d'urbanisme et ayant eu pour effet de les classer dans les zones mentionnées ci-dessus.

« Ce prélèvement, dont la perception est confiée au service des impôts, est fixé à 20 % de la plus-value réalisée. Celle-ci est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition par le cédant.

« Le prélèvement est dû par le propriétaire d'un terrain constructible situé dans les secteurs visés au premier alinéa à l'occasion de l'aliénation du terrain. Il est exigible sous forme de contribution financière ou, en accord avec le propriétaire, sous forme d'apports de terrains. Dans ce cas, la valeur des terrains apportés est fixée, à défaut d'accord amiable, par la juridiction compétente en matière d'expropriation.

« Le produit de ce prélèvement est affecté à la section d'investissement du budget de la commune et à hauteur d'un pourcentage défini par décret à l'établissement public foncier lorsqu'il existe.

« Le prélèvement acquitté est déduit des participations prévues aux articles L. 311-4, L. 332-9 et L. 332-11-1. Il est également déduit du montant de la taxation des plus-values immobilières exigible au titre de l'impôt sur le revenu ou de l'impôt sur les sociétés.

« *Art. L. 331-2.* – Le prélèvement n'est pas dû :

« 1° En cas de cession d'un terrain sur lequel le cédant a édifié une construction pour lui-même ;

« 2° En cas de cession d'un terrain en vue de la réalisation d'une construction pour lui-même d'un ascendant ou d'un descendant direct du cédant ; toutefois, en cas de revente du terrain avant construction ou de revente, dans un délai de neuf ans à compter de la cession, du terrain portant la construction, le prélèvement est exigible à l'occasion de la nouvelle cession ;

« 3° En cas de cession, avant le 31 décembre 2007, à un organisme d'habitations à loyer modéré, à une société d'économie mixte gérant des logements sociaux ou à un organisme mentionné à l'article L. 365-1 du code de la construction et de l'habitation.

« *Art. L. 331-3.* – Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent chapitre. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement reprend un amendement adopté en commission des affaires économiques du Sénat qui même s'il était un peu timide 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 fixant un taux de participation à 20 %. Il est nettement plus audacieux que le texte finalement adopté au Sénat. Par ailleurs, il est ici proposé d'affecter une partie de ce prélèvement à l'EPFL lorsqu'il existe.