

N° 374

# ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DOUZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 13 novembre 2002.

## PROPOSITION DE LOI

ADOPTÉE PAR LE SENAT

*portant modification de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000  
relative à la solidarité et au renouvellement urbains.*

TRANSMISE PAR

M. LE PRÉSIDENT DU SENAT

A

M. LE PRÉSIDENT DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, de l'environnement et du territoire, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

*Le Sénat a adopté, en première lecture, la proposition de loi dont la teneur suit :*

Voir les numéros :

*Sénat* : 37, 46 et T.A. 29 (2002-2003).

**Urbanisme.**

TITRE I<sup>ER</sup>

**DISPOSITIONS RELATIVES AU LOGEMENT**

**Article 1<sup>er</sup>**

L'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

I. – A la fin de la seconde phrase du premier alinéa, le mot : « approuvé » est remplacé par le mot : « adopté ».

II. – Le même alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« En sont également exemptées les communes appartenant à une communauté urbaine, une communauté d'agglomération ou une communauté de communes compétentes en matière de programme local de l'habitat, si cet établissement public de coopération intercommunale a adopté un programme local de l'habitat à l'unanimité et si le nombre total de logements locatifs sociaux représente plus de 20 % des résidences principales au niveau de cet établissement. »

III. – Le deuxième alinéa est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :

« Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumis :

« 1° A une inconstructibilité résultant d'une zone A, B ou C d'un plan d'exposition au bruit approuvé en application de l'article L. 147-1 du code de l'urbanisme ;

« 2° A une inconstructibilité résultant d'une servitude de protection instituée en application des articles L. 515-8 à L. 515-11 du code de l'environnement. » ;

« 3° *Supprimé*.....

IV. – A la fin de la première phrase de l'avant-dernier alinéa (4°), les mots : « l'article 185 du code de la famille et de l'aide sociale » sont remplacés par les mots : « l'article L. 345-1 du code de l'action sociale et des familles ».

V. – A la fin du dernier alinéa, les mots : « celles qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation » sont remplacés par les mots : « les locaux d'habitation assujettis à la taxe d'habitation en tant que résidences principales ».

## Article 2

L'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° *Supprimé*..... ;

2° Les deuxième, troisième et quatrième alinéas sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

« Ce prélèvement est fixé à 20 % du potentiel fiscal par habitant défini à l'article L. 2334-4 du code général des collectivités territoriales multiplié par la différence entre 20 % des résidences principales et le nombre de logements sociaux existant dans la commune l'année précédente, comme il est dit à l'article L. 302-5, sans pouvoir excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice. » ;

3° Au cinquième alinéa, la somme : « 25 000 F » est remplacée par la somme : « 3 811 € » ;

4° Le sixième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Dans le cas de mise à disposition par bail emphytéotique, bail à construction ou bail à réhabilitation de terrains ou d'immeubles à un maître d'ouvrage pour la réalisation de logements sociaux, le montant éventuellement pris en compte est égal à la différence entre la valeur vénale du terrain ou de l'immeuble donné à bail estimée par le service des domaines et une valeur fixée forfaitairement à quinze fois la redevance annuelle versée par le preneur du bail. » ;

5° A la fin de la première phrase du septième alinéa, les mots : « de l'année suivante » sont remplacés par les mots : « des années suivantes », et la dernière phrase est supprimée ;

6° Dans le dernier alinéa, après les mots : « fonds d'aménagement urbain », sont insérés les mots : « institué dans chaque région, ».

## Article 3

I. – L'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Dans la dernière phrase du quatrième alinéa, les mots : « avant le 31 décembre 2001 » sont supprimés, et le mot : « approuvé » est remplacé par le mot : « adopté » ;

2° L'article est complété par six alinéas ainsi rédigés :

« Les communes soumises à l'obligation de réalisation de logements locatifs sociaux peuvent s'engager par délibération du conseil municipal sur un programme triennal de réalisation de logements locatifs sociaux. Ce programme doit être au moins égal au tiers du nombre de logements commencés sur le territoire de la commune au cours des trois années précédentes. En aucun cas ce nombre ne peut être inférieur à 1 % du total des résidences principales définies à l'article L. 302-5 mesuré au début de la période et plafonné à 15 % du nombre de logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre 20 % du total des résidences principales. L'accomplissement de l'obligation à laquelle la commune s'est engagée s'apprécie, en tout état de cause, en fin de période triennale, sur le fondement des proportions ainsi fixées, au vu du nombre total de logements réalisés.

« Si les communes sont membres d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat et si cet établissement public de coopération intercommunale se dote d'un programme local de l'habitat, celui-ci fixe un objectif triennal de réalisation de logements locatifs sociaux, dans les conditions définies à l'alinéa précédent, qui ne peut être inférieur à la somme des obligations des communes soumises à l'obligation de réalisation de logements locatifs sociaux en application de l'article L. 302-5 et qui est réparti sur le territoire des communes de l'établissement public. Les communes non soumises à l'obligation de réalisation de logements locatifs sociaux ne peuvent se voir imposer la construction de logements sociaux supplémentaires sans leur accord. Les communes soumises à l'obligation de réalisation de logements locatifs sociaux en application de l'article L. 302-5 doivent alors s'engager par délibération sur le programme triennal qui leur est assigné par le programme local de l'habitat.

« Le préfet peut, sur décision motivée, réduire ces obligations dans le cas de communes qui, du fait de servitudes ou de contraintes limitant la construction sur leur territoire, telles que, notamment, zones de risques miniers, protection de monuments historiques, forte densité urbaine, plan de prévention des risques touchant plus de la moitié du territoire urbanisé, rencontrent des difficultés particulières pour réaliser des logements. Ne peuvent faire l'objet d'une telle décision que les communes dans lesquelles le nombre de logements commencés dans les trois dernières années est, en moyenne annuelle, inférieur à 1 % des résidences principales. Cette décision est prise après avis favorable de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme de l'habitat dont la commune est membre ou, à défaut, du conseil départemental de l'habitat.

« L'adoption des programmes triennaux suspend l'application du prélèvement prévu à l'article L. 302-7.

« Au terme de la période triennale, la commune établit un bilan portant sur le respect de l'engagement pris en matière de réalisation de logements locatifs sociaux. Ce bilan est communiqué au préfet pour examen contradictoire.

« Au cas où le préfet constate, après cet examen, que l'engagement n'a pas été tenu, un prélèvement est effectué à titre de pénalité dans les conditions prévues au sixième alinéa de l'article L. 302-7. Ce prélèvement est calculé en multipliant, d'une part le rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux non réalisés et l'objectif actualisé auquel la commune s'était engagé, d'autre part le prélèvement total qui aurait été effectué pendant la période triennale en l'absence d'engagement de la commune, majoré de 100 %. »

II (*nouveau*). – A l'issue de la première période d'application de ces dispositions, un bilan sera établi sur l'ensemble des communes qui auront pris un engagement résultant des alinéas précédents. Ce bilan donnera lieu à une évaluation dont il sera rendu compte au Parlement.

#### **Article 4**

Dans la première phrase de l'article L. 302-9 du code de la construction et de l'habitation, le mot : « approuvé » est remplacé par le mot : « adopté ».

#### **Article 5**

Le troisième alinéa de l'article L. 301-3 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Il donne notamment priorité aux engagements pris par les communes et les établissements publics de coopération intercommunale en application de l'article L. 302-8. »

#### **Article 6**

Les sommes affectées au fonds d'aménagement urbain au titre du prélèvement de l'année 2002 en application de l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation sont reversées aux fonds d'aménagement urbain régionaux. Chaque fonds régional reçoit les prélèvements des communes situées dans sa région.

Le prélèvement de l'année 2003 effectué, en application dudit article, sur les communes qui ont adopté un engagement triennal défini aux cinquième et sixième alinéas de l'article L. 302-8 du même code avant le 1<sup>er</sup> janvier 2004, leur est reversé.

## TITRE II

### DISPOSITIONS RELATIVES À L'URBANISME

#### **Article 7A (nouveau)**

L'article L. 121-7 du code de l'urbanisme est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Ces frais d'étude, d'élaboration, de révision ou de modification des documents d'urbanisme peuvent être inscrits dans la section d'investissement des budgets communaux prévue à l'article L. 2311-1 du code général des collectivités territoriales.

« Lorsqu'elles engagent de tels frais, les collectivités locales et leurs groupements peuvent prétendre à ce titre aux attributions du fonds de compensation pour la taxe sur la valeur ajoutée. »

#### **Article 7**

Le 12° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« 12° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles dès lors que celle-ci est justifiée par des objectifs d'urbanisme ou des objectifs techniques ; ».

#### **Article 8**

Après l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 123-1-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 123-1-1.* – Dans les secteurs où un coefficient d'occupation des sols a été fixé, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, lorsqu'une construction est établie sur une partie détachée depuis moins de dix ans d'un terrain déjà bâti, le calcul des droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols prend en compte la surface des constructions existant sur le reste du terrain.

« En cas de division d'une parcelle bâtie située dans un des secteurs mentionnés au premier alinéa, le vendeur indique à l'acheteur la surface hors œuvre nette des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées.

« Lorsqu'un plan local d'urbanisme a été approuvé avant l'entrée en vigueur de la loi n°            du            portant modification de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, la commune peut décider de mettre en œuvre les dispositions du premier alinéa par délibération du conseil municipal. Le plan local d'urbanisme est alors mis à jour par arrêté du maire. »

### **Article 9**

Après le premier alinéa de l'article L. 123-19 du code de l'urbanisme, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Dans les zones délimitées par un plan d'occupation des sols, maintenu en vigueur en application du premier alinéa, où existe un coefficient d'occupation des sols, le calcul des droits à construire résultant de ce coefficient d'occupation des sols est de plein droit effectué dans les conditions définies au premier alinéa de l'article L. 123-1-1. Dans ces secteurs, les dispositions du deuxième alinéa du même article s'appliquent.

« Toutefois, la commune peut, par délibération du conseil municipal, décider de ne pas appliquer les dispositions de l'alinéa précédent, dans tout ou partie des zones du plan d'occupation des sols. Le plan d'occupation des sols est alors mis à jour par arrêté du maire. »

### **Article 10**

L'article L. 122-2 du code de l'urbanisme est abrogé.

### **Article 11 (nouveau)**

I. – La loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive est ainsi modifiée :

1° L'article 5 est ainsi rédigé :

« *Art. 5.* – Une convention conclue entre la personne projetant d'exécuter les travaux et l'établissement public fixe :

« 1° Les délais de réalisation des diagnostics et des travaux de fouilles, ainsi que les conséquences pour les parties du dépassement des délais fixés, qui courent à compter de la mise à disposition des terrains dans des conditions permettant d'effectuer les opérations archéologiques. A défaut d'accord entre les parties, ces délais sont fixés par l'Etat à la demande de la partie la plus diligente ;

« 2° Les conditions d'accès aux terrains ;

« 3° Le cas échéant, les conditions de la participation aux diagnostics et aux opérations de fouilles des services archéologiques des collectivités territoriales ou d'autres personnes morales ;

« 4° Le montant de la participation de la personne projetant d'exécuter les travaux au financement des opérations archéologiques. Ce montant tient compte de la fourniture à l'établissement public de matériels, d'équipements et des moyens nécessaires à leur mise en œuvre.

« Le calcul du montant de cette participation ne prend pas en compte les opérations archéologiques concernant les terrains sur lesquels seront réalisés soit des travaux de construction ou d'amélioration de logements à usage locatif réalisés avec le concours de l'Etat en application des 3° et 5° de l'article L. 351-2 et des articles L. 472-1 et L. 472-1-1 du code de la construction et de l'habitation, soit des constructions de logements réalisées par des personnes physiques pour elles-mêmes.

« Lorsque les travaux d'aménagement sont exécutés pour eux-mêmes par des collectivités territoriales ou leurs groupements dotés d'un service archéologique agréé par l'Etat, les opérations archéologiques réalisées par ce service ne donnent lieu à aucune participation financière.

« Lorsque les travaux projetés ne sont pas réalisés, la participation financière correspondant aux opérations archéologiques qui n'ont pas été engagées est remboursée par l'établissement public. » ;

2° Le deuxième alinéa (1°) de l'article 8 est ainsi rédigé :

« 1° Par la participation au financement des opérations archéologiques des personnes projetant d'exécuter des travaux prévue au 4° de l'article 5 ; »

3° Les articles 9, 10 et le I de l'article 11 sont abrogés.

II. – Sont annulés les décisions portant prescriptions archéologiques prises en application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 précitée et notifiées avant la date d'entrée en vigueur de la présente loi, ainsi que les titres de recettes émis sur le fondement de ces décisions par l'Institut national de recherches archéologiques préventives.

III. – La perte de recettes résultant pour l'établissement public de recherches archéologiques préventives de la suppression des redevances d'archéologie préventive



est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

*Délibéré en séance publique, à Paris, le 12 novembre 2002.*

*Le Président,*

*Signé : Christian PONCELET.*

374 - Proposition de loi, adoptée Sénat, portant <sup>\_\_\_\_\_</sup>modification de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.