

# CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

## 7<sup>e</sup> Législature

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1983-1984  
(106<sup>e</sup> SEANCE)

### COMPTE RENDU INTEGRAL

3<sup>e</sup> Séance du Vendredi 22 Juin 1984.

#### SOMMAIRE

PRÉSIDENCE DE M. GUY DUCOLOXÉ

I. — **Renouveau de l'aménagement.** — Suite de la discussion d'un projet de loi (p. 3661).

Article 6 (précédemment réservé suite) (p. 3661).

ARTICLE L. 213-11 DU CODE DE L'URBANISME (p. 3663).

L'amendement n° 229 de M. Clément n'est pas soutenu.

Amendement n° 30 de la commission de la production, avec le sous-amendement n° 170 du Gouvernement : MM. Destrade, rapporteur de la commission de la production ; M. Quilès, ministre de l'urbanisme et du logement. — Adoption du sous-amendement et de l'amendement modifié.

Amendement n° 109 de M. Rigaud : MM. Rigaud, le rapporteur. — Retrait.

Amendement n° 230 de M. Clément : M. Rigaud. — Retrait.

Amendement n° 32 de la commission de la production : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 31 de la commission de la production : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 32 de la commission de la production : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

ARTICLE L. 213-13 DU CODE DE L'URBANISME (p. 3664).

Amendements identiques n° 110 de M. Rigaud et 214 de M. Robert Galley : MM. Rigaud, le rapporteur, le ministre. — Rejet.

ARTICLE L. 213-14 DU CODE DE L'URBANISME (p. 3664).

Amendement n° 33 de la commission de la production : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

ARTICLE L. 213-15 DU CODE DE L'URBANISME (p. 3664).

Amendements identiques n° 34 de la commission de la production et 111 de M. Rigaud : MM. le rapporteur, le ministre, Rigaud. — Adoption.

Adoption de l'article 8 modifié.

Article 9 (précédemment réservé) (p. 3665).

Amendement n° 35 de la commission de la production : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 36 de la commission de la production : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Adoption de l'article 9 modifié.

M. le président.

Article 16 (p. 3665).

ARTICLE L. 314-1 DU CODE DE L'URBANISME (p. 3666).

Amendement n° 53 de la commission de la production : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 117 de M. Rigaud : MM. Rigaud, le rapporteur.

Amendement n° 54 de la commission de la production : MM. le rapporteur, le ministre. — Rejet de l'amendement n° 117 ; adaptation de l'amendement n° 54.

Amendement n° 55 de la commission de la production, avec les sous-amendements n° 265 et 266 rectifié de M. Belorgey : MM. le rapporteur, le ministre, Worms, rapporteur pour avis de la commission des lois. — Adoption du sous-amendement n° 265 rectifié.

MM. le rapporteur pour avis de la commission des lois, le rapporteur, le ministre. — Retrait du sous-amendement n° 266 rectifié ; adoption de l'amendement n° 55 modifié.

ARTICLE L. 314-2 DU CODE DE L'URBANISME (p. 3668).

Amendement n° 119 de M. Rigaud : MM. Rigaud, le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Amendement n° 257 de M. Robert Galley : MM. Robert Galley, le rapporteur, le ministre. — Retrait.

Amendement n° 121 de M. Rigaud : MM. Rigaud, le rapporteur. — Retrait.

Amendement n° 120 de M. Rigaud : MM. Rigaud, le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Amendement n° 56 de la commission de la production : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 122 de M. Rigaud : MM. Rigaud, le rapporteur, le ministre. — Rejet.

ARTICLE L. 314-3 DU CODE DE L'URBANISME (p. 3669).

Amendement n° 123 de M. Rigaud : MM. Rigaud, le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Amendement n° 57 de la commission de la production : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 58 de la commission de la production : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 59 de la commission de la production : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

## ARTICLE L. 314-4 DU CODE DE L'URBANISME (p. 3670).

Amendement n° 124 de M. Rigaud : MM. Rigaud, le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Amendement n° 125 de M. Rigaud : MM. Rigaud, le rapporteur, le ministre. — Rejet.

L'amendement n° 126 de M. Rigaud n'a plus d'objet.

Amendement n° 262 de la commission de la production : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

## ARTICLE L. 314-5 DU CODE DE L'URBANISME (p. 3670)

Amendement n° 61 de la commission de la production : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

L'amendement n° 159 de M. Paul Chomat n'a plus d'objet.

Amendement n° 62 de la commission de la production : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

## ARTICLE L. 314-6 DU CODE DE L'URBANISME (p. 3671).

Amendement n° 127 de M. Rigaud : MM. Rigaud, le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Amendement n° 63 de la commission de la production : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

## ARTICLE L. 314-7 DU CODE DE L'URBANISME (p. 3671).

Amendement n° 258 de M. Robert Galley : M. Robert Galley. — Retrait.

Amendement n° 64 de la commission de la production : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 128 de M. Rigaud : MM. Rigaud, le rapporteur, le ministre. — Rejet.

MM. le président, le rapporteur, le ministre.

## ARTICLE L. 314-8 DU CODE DE L'URBANISME (p. 3672).

Amendement n° 129 de M. Rigaud : MM. Rigaud, le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Amendement n° 65 de la commission de la production : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Adoption de l'article 16 modifié.

## Article 17 (p. 3672).

M. Paul Chomat.

Adoption de l'article 17.

## Article 18. — Adoption (p. 3672).

## Article 19 (p. 3672).

Amendement n° 66 de la commission de la production : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 67 de la commission de la production : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 68 de la commission de la production : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 263 de la commission de la production : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 259 de M. Robert Galley : M. Robert Galley. — Retrait.

Amendement n° 260 de M. Robert Galley : M. Robert Galley. — Retrait.

Adoption de l'article 19 modifié.

## Article 20 (p. 3674).

Amendement n° 267 du Gouvernement : MM. le ministre, le rapporteur. — Adoption.

Amendement n° 70 de la commission de la production : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 71 de la commission de la production : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 268 de M. Paul Chomat : MM. Paul Chomat, le rapporteur, le ministre, Fielaut, rapporteur pour avis de la commission des finances : le rapporteur pour avis de la commission des lois. — Retrait.

Amendement n° 72 de la commission de la production : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Adoption de l'article 20 modifié.

## Article 21 (p. 3676).

## ARTICLE L. 332-6 DU CODE DE L'URBANISME (p. 3377).

Amendement n° 73 de la commission de la production : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 279 de M. Zeller : MM. Rigaud, le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 270 de M. Zeller : M. Rigaud. — L'amendement n'a plus d'objet.

## ARTICLE L. 332-9 DU CODE DE L'URBANISME (p. 3677).

Amendement n° 130 de M. Rigaud : MM. Rigaud, le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Amendement n° 131 corrigé de M. Rigaud : M. Rigaud. — L'amendement n'a plus d'objet.

Amendement n° 162 de M. Paul Chomat : MM. Paul Chomat, le rapporteur. — Retrait.

## ARTICLE L. 332-11 DU CODE DE L'URBANISME (p. 3678).

Amendement n° 132 de M. Rigaud : M. Rigaud. — Rejet.

Adoption de l'article 21 modifié.

## Article 22 (p. 3678).

## ARTICLE L. 332-15 DU CODE DE L'URBANISME (p. 3378).

Amendement n° 271 de M. Robert Galley : MM. Robert Galley, le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Adoption de l'article 22.

## Article 23 (p. 3678).

Amendement n° 272 de M. Robert Galley : MM. Robert Galley, le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Amendement n° 273 de M. Robert Galley : MM. Robert Galley, le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Amendement n° 74 de la commission de la production : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Adoption de l'article 23 modifié.

## Après l'article 23 (p. 3679).

Amendement n° 163 de M. Paul Chomat : Mme Horvath, MM. le rapporteur, le ministre, le rapporteur pour avis de la commission des finances. — Retrait.

## Article 24 (p. 3680).

Amendement n° 164 de M. Paul Chomat : MM. Duroméa, le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 75 de la commission de la production : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 76 de la commission de la production : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 77 de la commission de la production : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Adoption de l'article 24 modifié.

## Après l'article 24 (p. 3682).

Amendement n° 1 de M. Jean-Louis Masson : MM. Robert Galley, le rapporteur, le ministre. — Rejet.

## Article 25 (p. 3682).

Amendement n° 133 de M. Rigaud : MM. Rigaud, le rapporteur, le ministre. — Retrait.

Amendement n° 275 de la commission de la production : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 274 de M. Robert Galley : MM. Robert Galley, le rapporteur, le ministre, le président. — L'amendement n'a plus d'objet.

Amendement n° 79 de la commission de la production : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Adoption de l'article 25 modifié.

MM. le ministre, le président.

*Suspension et reprise de la séance (p. 3683).*

## Article 26 (p. 3683).

Amendement n° 80 de la commission de la production : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 81 de la commission de la production : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 82 de la commission de la production. — Adoption.

Amendement n° 83 de la commission de la production. — Adoption.

Amendement n° 84 de la commission de la production : MM. le président, le ministre, le rapporteur. — Adoption.

Amendement n° 85 de la commission de la production. — Adoption.

Amendement n° 86 de la commission de la production. — Adoption.

Adoption de l'article 26 modifié.

## Article 27 (p. 3685).

Mme Horvath, MM. Bonnemaison, le président.

## ARTICLE L. 441-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION (p. 3687).

Amendement n° 87 de la commission de la production : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 88 de la commission de la production : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 165 de M. Paul Chomat. Mme Horvath, MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendements n° 89 de la commission de la production et 276 de M. Robert Galley : MM. le rapporteur, le ministre, Robert Galley, le rapporteur pour avis de la commission des finances. — Adoption de l'amendement n° 89 ; l'amendement n° 276 n'a plus d'objet.

Amendement n° 90 de la commission de la production : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 91 de la commission de la production : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

## APRÈS L'ARTICLE L. 441-A DU CODE DE LA CONSTRUCTION (p. 3688).

Amendement n° 166 de M. Paul Chomat : Mme Horvath, MM. le rapporteur, le ministre. — Retrait.

## ARTICLE L. 441-2 DU CODE DE LA CONSTRUCTION (p. 3690).

Amendement n° 277 de M. Robert Galley : MM. Robert Galley, le rapporteur, le ministre. — Retrait.

Amendement n° 92 de la commission de la production : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 93 de la commission de la production : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n° 167 de M. Paul Chomat : Mme Horvath, MM. le rapporteur, le ministre. — Retrait.

Amendement n° 134 de M. Rigaud : MM. Rigaud, le rapporteur, le ministre. — Retrait.

Amendement n° 94 de la commission de la production, avec le sous-amendement n° 282 du Gouvernement : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption du sous-amendement et de l'amendement modifié.

Amendement n° 95 de la commission de la production : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Adoption de l'article 27 modifié.

## Après l'article 27 (p. 3691).

Amendement n° 99 du Gouvernement : MM. le ministre, le rapporteur, Robert Galley. — Adoption.

## Article 28. — Adoption (p. 3691).

## Article 29 (p. 3691).

Amendement n° 96 de la commission de la production : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Adoption de l'article 29 modifié.

## Article 30. — Adoption (p. 3692).

## Article 31 (p. 3692).

Amendement n° 278 du Gouvernement : MM. le ministre, le rapporteur, le rapporteur pour avis de la commission des lois. — Adoption.

Adoption de l'article 31 modifié.

## Article 32. — Adoption (p. 3692).

Après l'article 32 (p. 3692).

Amendement n° 139 de M. Derosier : M. Jean Lacombe. — Retrait.

## Titre (p. 3692).

Amendement n° 97 de la commission de la production : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Le titre du projet de loi est ainsi rédigé.

## Seconde délibération du projet de loi (p. 3693).

MM. le président, le rapporteur.

## Article 11 (p. 3693).

Amendement n° 1 de M. Destradé : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Adoption de l'article 11 modifié.

## Vote sur l'ensemble (p. 3695).

Explications de vote :

MM. Robert Galley,  
Paul Chomat,  
Jean Lacombe,  
Rigaud.

M. le ministre.

Adoption de l'ensemble du projet de loi.

2. — Dépôt d'un projet de loi modifié par le Sénat (p. 3696).

3. — Ordre du jour (p. 3696).

PRÉSIDENCE DE M. GUY DUCOLONE,  
vice-président

La séance est ouverte à vingt et une heures trente.

M. le président. La séance est ouverte.

— 1 —

## RENOUVEAU DE L'AMENAGEMENT

## Suite de la discussion d'un projet de loi.

M. le président. L'ordre du jour appelle la suite de la discussion du projet de loi pour un renouvellement de l'aménagement (n° 2096, 2207).

Cet après-midi, l'Assemblée a poursuivi l'examen des articles et s'est arrêtée à l'amendement n° 229 à l'article 8 précédemment réservé.

## Article 8 (précédemment réservé).

(Suite.)

M. le président. Je rappelle les termes de l'article 8 :

« Art. 8. — Le chapitre III du titre 1<sup>er</sup> du livre II de la première partie (Législative) du code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

## CHAPITRE III

Dispositions communes au droit de préemption urbain  
et aux zones d'aménagement différé.

« Art. L. 213-1. Sont soumis au droit de préemption institué par l'un ou l'autre des deux précédents chapitres tout immeuble ou ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble, bâti ou non bâti, lorsqu'ils sont aliénés volontairement, à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit.

• Sont également soumises à ce droit de préemption les cessions de droits indivis portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble, bâti ou non bâti, sauf lorsqu'elles sont consenties à l'un des co-indivisaires, ainsi que les cessions de millièmes contre remise de locaux à construire.

• En cas d'adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire, l'acquisition par le titulaire du droit de préemption a lieu au prix de la dernière enchère, par substitution à l'adjudicataire. Cette disposition n'est toutefois pas applicable à la vente mettant fin à une indivision créée volontairement, à moins que celle-ci résulte d'une donation-partage.

• Ne sont pas soumis au droit de préemption :

• a) les immeubles construits par les organismes visés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et qui sont leur propriété, ainsi que les immeubles construits par les sociétés coopératives d'habitations à loyer modéré de location-attribution ;

• b) les immeubles qui font l'objet d'un contrat de vente d'immeuble à construire dans les conditions prévues par les articles 1601-1 et suivants du code civil, sauf lorsque ces dispositions sont appliquées à des bâtiments existants ;

• c) les parts ou actions de sociétés d'attribution visées aux titres II et III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, qui font l'objet d'une cession avant l'achèvement de l'immeuble ou pendant une période de dix ans à compter de son achèvement ;

• d) les immeubles cédés au locataire en exécution de la promesse de vente insérée dans un contrat de crédit-bail immobilier conclu en application de l'article 1<sup>er</sup> (2<sup>e</sup>) de la loi n° 66-455 du 2 juillet 1966 modifiée par l'ordonnance n° 67-837 du 28 septembre 1967, avec l'une des entreprises visées à l'article 2 de la même loi.

• Art. L. 213-2. Toute aliénation visée à l'article L. 213-1 est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le propriétaire 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 ou, en cas d'adjudication, l'estimation de l'immeuble ou sa mise à prix.

• Lorsque la contrepartie de l'aliénation fait l'objet d'un paiement en nature, la déclaration doit mentionner le prix d'estimation de cette contrepartie.

Le silence du titulaire du droit de préemption pendant deux mois à compter de la réception de la déclaration mentionnée au premier alinéa vaut renoncement à l'exercice du droit de préemption.

L'action en nullité prévue au premier alinéa se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte portant transfert de propriété.

• Art. L. 213-3. Le titulaire du droit de préemption peut déléguer son droit à l'Etat, à une collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation ou à une société d'économie mixte répondant aux conditions définies au deuxième alinéa de l'article L. 330-4. Cette délégation peut porter sur une ou plusieurs parties des zones concernées ou être accordée à l'occasion de l'aliénation d'un immeuble. Les biens ainsi acquis entrent dans le patrimoine du délégataire.

• Art. L. 213-4. A défaut d'accord amiable, le prix d'acquisition est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ; ce prix est exclusif de toute indemnité accessoire, et notamment de l'indemnité de remploi.

• Le prix est fixé selon les règles des articles L. 13-14 à L. 13-19 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Toutefois, dans ce cas :

• a) la date de référence prévue à l'article L. 13-15 est, pour ce qui concerne les zones d'aménagement différé, un an avant la publication de l'acte instituant la zone et, pour ce qui concerne les biens soumis au droit de préemption urbain, la date du plus récent des actes rendant public, approuvant ou modifiant le plan d'occupation des sols pour la zone dans laquelle sont situés ces biens ;

• b) les améliorations, transformations ou changements d'affectation opérés par le propriétaire postérieurement à la date mentionnée au a ne sont pas présumés revêtir un caractère spéculatif ;

• c) à défaut de transactions amiables constituant des références suffisantes pour l'évaluation du bien dans la même zone, il pourra être tenu compte des mutations et accords amiables intervenus pour des terrains de même qualification mais situés dans des zones comparables.

• Art. L. 213-5. 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 des droits réels et personnels si le titulaire du droit de préemption est également le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique.

• En cas de déclaration d'utilité publique, la cession d'un bien au profit du bénéficiaire de cette déclaration n'est pas soumise au droit de préemption.

• Art. L. 213-6. Lorsqu'un immeuble soumis au droit de préemption fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, la date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est, pour ce qui concerne les zones d'aménagement différé, un an avant publication de l'acte instituant la zone et, pour ce qui concerne les biens soumis au droit de préemption urbain, la date du plus récent des actes rendant public, approuvant ou modifiant le plan d'occupation des sols pour la zone dans laquelle ces biens sont situés.

• Art. L. 213-7. A défaut d'accord sur le prix, tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption, qui a manifesté son 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 à défaut d'accord sur le prix.

• En cas de fixation judiciaire du prix, et pendant un délai de deux mois après que la décision juridictionnelle est devenue définitive, les parties peuvent accepter le prix fixé par la juridiction ou renoncer à la transaction.

• A défaut d'acceptation expresse, dans ce délai, du prix fixé par la juridiction, les parties sont censées renoncer à la transaction.

• Art. L. 213-8. Si le titulaire du droit de préemption a renoncé à l'exercice de son droit avant fixation judiciaire du prix, le propriétaire peut réaliser la vente de son bien au prix indiqué dans sa déclaration.

• Au cas où le titulaire du droit de préemption a renoncé à l'exercice de son droit sur un immeuble dont le prix a été fixé judiciairement, il ne peut plus l'exercer à l'égard du même propriétaire pendant un délai de cinq ans à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive si le propriétaire, dans ce délai, réalise la vente de ce bien au prix fixé par la juridiction révisé, s'il y a lieu, en fonction des variations du coût de la construction constatées par l'institut national de la statistique et des études économiques depuis cette décision.

• La vente sera considérée comme réalisée, au sens du deuxième alinéa du présent article, à la date de l'acte notarié ou de l'acte authentique en la forme administrative constatant le transfert de propriété.

• Art. L. 213-9. 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 preneurs occupant le bien et de leur faire connaître à ce titulaire.

• Nonobstant toutes dispositions ou stipulations contraires, les locataires, les preneurs ou 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 ni à la démolition de ces locaux.

• 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 est tenu aux obligations prévues aux articles L. 314-1 et suivants.

• Art. L. 213-10. Nonobstant toutes dispositions ou stipulations contraires, le locataire, le preneur ou l'occupant de bonne foi d'un bien acquis par exercice du droit de préemption peut à tout moment déclarer à la personne qui a exercé ce droit son intention de quitter les lieux et de résilier le bail. Celle-ci ne peut s'y opposer, ni réclamer au locataire, au preneur ou à l'occupant une indemnité à ce titre.

• Art. L. 213-11. Les biens acquis par exercice du droit de préemption doivent être utilisés ou aliénés aux fins définies à l'article L. 210-1.

« Si le titulaire du droit de préemption décide d'utiliser ou d'aliéner d'autres fins un bien acquis depuis moins de dix ans par exercice de ce droit, il doit informer de sa décision les anciens propriétaires ou leurs ayants cause universels ou à titre universel et leur proposer l'acquisition de ce bien en priorité.

« A défaut d'accord amiable, le prix est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation, conformément aux règles fixées par l'article L. 213-4.

« A défaut de réponse dans le délai de trois mois à compter de la notification de la décision juridictionnelle devenue définitive, l'ancien propriétaire ou ses ayants cause universels ou à titre universel sont réputés avoir renoncé à l'acquisition.

**Art. L. 213-12.** En cas de non-respect des obligations définies au deuxième alinéa de l'article L. 213-11, les anciens propriétaires ou leurs ayants cause universels ou à titre universel saisissent le tribunal de l'ordre judiciaire d'une action en dommages-intérêts contre le titulaire du droit de préemption.

« L'action en dommages-intérêts se prescrit par cinq ans à compter de la mention de l'affectation ou de l'aliénation du bien au registre institué en application de l'article L. 213-13.

« Les personnes qui ont renoncé à racheter un bien dans les conditions prévues à l'article L. 213-11 ne peuvent se prévaloir des dispositions du présent article.

« **Art. L. 213-13.** La commune ouvre, dès institution ou création sur son territoire d'un droit de préemption en application du présent titre, un registre dans lequel sont inscrites toutes les acquisitions réalisées par exercice ou par délégation de ce droit, ainsi que l'utilisation effective des biens ainsi acquis.

« Toute personne peut consulter ce registre ou en obtenir un extrait.

« **Art. L. 213-14.** En cas d'acquisition d'un bien par voie de préemption, le prix du bien devra être réglé par le titulaire du droit de préemption ou son délégué au plus tard six mois après sa décision d'acquiescer le bien au prix indiqué par le vendeur ou accepté par celui-ci, ou six mois après la décision définitive de la juridiction compétente en matière d'expropriation.

« En l'absence de paiement ou, s'il y a obstacle au paiement, de consignation de la somme due à l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, le titulaire du droit de préemption est tenu, sur demande de l'ancien propriétaire, de lui rétrocéder le bien acquis par voie de préemption.

« Dans le cas où le transfert de propriété n'a pas été réitéré par acte notarié ou par acte authentique en la forme administrative dans le délai imparti pour le paiement ou la consignation, la rétrocession visée à l'alinéa précédent s'opère par acte sous seing privé.

« Le propriétaire qui a repris son bien dans les conditions prévues au présent article peut alors l'aliéner librement.

« **Art. L. 213-15.** L'ancien propriétaire d'un bien acquis par voie de préemption conserve la jouissance de ce bien jusqu'au paiement intégral du prix ou jusqu'à sa consignation.

« **Art. L. 213-16.** Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par exercice du droit de préemption.

« **Art. L. 213-17.** Lorsqu'une zone d'aménagement différé a été créée en application de l'article L. 212-1 avant publication d'un plan d'occupation des sols et que, ultérieurement, pendant la durée de validité de cette zone, un plan d'occupation des sols est rendu public :

« a) les parties de zone d'aménagement différé situées dans une zone urbaine ou d'urbanisation future de ce plan sont de plein droit soumises au droit de préemption urbain institué par l'article L. 211-1. Dans ce cas, les biens énumérés à l'article L. 211-4 sont soumis au droit de préemption sans qu'il soit besoin d'une délibération spéciale du conseil municipal ;

« b) les parties de zone d'aménagement différé non couvertes par ce plan d'occupation des sols demeurent soumises aux dispositions des articles L. 212-1 et suivants ;

« c) les parties de zone d'aménagement différé situées dans des zones de ce plan d'occupation des sols autres que celles mentionnées au a ci-dessus sont supprimées de plein droit.

« **Art. L. 213-18.** Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent chapitre. »

## ARTICLE L. 213-11 DU CODE DE L'URBANISME

**M. le président.** M. Clément a présenté un amendement, n° 229, ainsi libellé :

« Après le mot : « utilisés », rédiger ainsi la fin du premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 213-11 du code de l'urbanisme : « à des fins de réalisation d'équipements publics ou de réseaux de voirie ».

Cet amendement n'est pas soutenu.

**M. Destrade, rapporteur** de la commission de la production et des échanges, a présenté un amendement, n° 30, ainsi rédigé :

« Compléter le premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 213-11 du code de l'urbanisme par la phrase suivante :

« L'utilisation ou l'aliénation d'un bien au profit d'une personne privée doit faire l'objet d'une délibération motivée du conseil municipal ou, le cas échéant, d'une décision motivée du délégataire du droit de préemption. »

Sur cet amendement, le Gouvernement a présenté un sous-amendement, n° 170, ainsi rédigé :

« Dans l'amendement n° 30, après les mots : « personne privée », insérer les mots : « autre qu'une société d'économie mixte répondant aux conditions définies au deuxième alinéa de l'article L. 300-4 ou à une société d'habitations à loyer modéré ».

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 30.

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** Selon le dispositif proposé, les biens acquis par exercice du droit de préemption peuvent être cédés en pleine propriété à des personnes publiques ou privées. Le seul critère est celui de l'utilisation définie à l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme.

Il apparaît cependant souhaitable de poser l'exigence d'une justification par la commune ou par le délégataire du droit de préemption du choix d'un acquéreur privé pour réaliser ces objectifs afin d'éviter des détournements éventuels.

**M. le président.** La parole est à M. le ministre de l'urbanisme et du logement pour défendre le sous-amendement n° 170 et pour donner l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 30.

**M. Paul Quilès, ministre de l'urbanisme et du logement.** Le Gouvernement partage les préoccupations de la commission. Il convient, en effet, d'éviter les abus éventuels dans l'usage du droit de préemption, mais il ne faut pas pour autant paralyser le système en assortissant son fonctionnement de contraintes excessives.

C'est la raison pour laquelle le Gouvernement a déposé le sous-amendement n° 170 qui dispense de la délibération les sociétés d'économie mixte et les sociétés d'H.L.M.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission sur le sous-amendement n° 170 ?

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** D'accord !

**M. le président.** Je mets aux voix le sous-amendement n° 170. (Le sous-amendement est adopté.)

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 30, modifié par le sous-amendement n° 170.

(L'amendement, ainsi modifié, est adopté.)

**M. le président.** M. Rigaud a présenté un amendement, n° 109, ainsi rédigé :

« Dans le deuxième alinéa du texte proposé pour l'article L. 213-11 du code de l'urbanisme, après les mots : « le titulaire du droit de préemption », insérer les mots : « ou son délégataire ».

La parole est à M. Rigaud.

**M. Jean Rigaud.** Le texte proposé pour l'article L. 213-11 du code de l'urbanisme traite de l'utilisation des biens préemptés à des fins autres que celles qui ont été annoncées. Dans le cas où le titulaire du droit de préemption est le président d'un établissement public, il serait intéressant que la commune préemptrice puisse expliquer pourquoi elle utilise le bien préempté à d'autres fins.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** Je demande à M. Rigaud de retirer cet amendement qui a été satisfait par l'adoption de l'amendement n° 21 de la commission.

**M. le président.** Retirez-vous votre amendement, monsieur Rigaud ?

**M. Jean Rigaud.** Oui, monsieur le président.

**M. le président.** L'amendement n° 109 est retiré.

M. Clément a présenté un amendement, n° 230, ainsi rédigé :

Dans le deuxième alinéa du texte proposé pour l'article L. 213-11 du code de l'urbanisme, substituer aux mots : dix ans », les mots : « cinq ans ».

Cet amendement a déjà été soutenu.  
Est-il maintenu ?

**M. Jean Rigaud.** Nous le retirons, monsieur le président.

**M. le président.** L'amendement n° 230 est retiré.

M. Destrade, rapporteur, a présenté un amendement, n° 231, ainsi rédigé :

« Dans le troisième alinéa du texte proposé pour l'article L. 213-11 du code de l'urbanisme, substituer au mot : « fixées », le mot : « mentionnées ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** Il s'agit d'un amendement rédactionnel.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Favorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 231.  
(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** M. Destrade, rapporteur, a présenté un amendement, n° 31, ainsi rédigé :

Au début du dernier alinéa du texte proposé pour l'article L. 213-11 du code de l'urbanisme, substituer aux mots : « de réponse », les mots : « d'acceptation ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** Cet amendement vise à préciser que si le propriétaire n'accepte pas le prix fixé par le juge, il est réputé renoncer au rachat de son bien acquis par exercice du droit de préemption.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** D'accord !

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 31.  
(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** M. Destrade, rapporteur, a présenté un amendement, n° 32, ainsi rédigé :

Compléter le texte proposé pour l'article L. 213-11 du code de l'urbanisme par les deux alinéas suivants :

Dans le cas où l'ancien propriétaire ou ses ayants cause universels ou à titre universel ont renoncé expressément ou tacitement à l'acquisition dans les conditions visées aux alinéas précédents, le titulaire du droit de préemption doit également proposer l'acquisition à la personne qui avait l'intention d'acquérir le bien.

Le titulaire du droit de préemption n'est tenu de respecter cette procédure que lorsque le nom de l'acquéreur était inscrit dans la déclaration mentionnée à l'article L. 213-2.

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** Cet amendement vise à permettre à l'acquéreur évincé, et non plus seulement au propriétaire, d'exercer un droit de reprise sur un bien dont le titulaire du droit de préemption n'aurait pas l'utilisation.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** D'accord.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 32.  
(L'amendement est adopté.)

#### ARTICLE L. 213-13 DU CODE DE L'URBANISME

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements identiques, n° 110 et 214.

L'amendement n° 110 est présenté par M. Rigaud ; l'amendement n° 214 est présenté par MM. Robert Galley, Guichard et les membres du groupe du rassemblement pour la République et apparentés.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Supprimer le texte proposé pour l'article L. 213-13 du code de l'urbanisme. »

Monsieur Rigaud, voulez-vous défendre ces deux amendements en même temps ?

**M. Jean Rigaud.** Oui, monsieur le président.

Ainsi que nous l'avons expliqué cet après-midi à propos du département, la création d'un registre communal pour les préemptions ne nous paraît pas indispensable car le public peut d'ores et déjà disposer de nombreuses informations.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** Nous avons repoussé cet amendement pour les raisons que nous avons exposées précédemment s'agissant du département.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Je me suis expliqué assez longuement hier à la tribune sur cette question. Je pense qu'il est inutile d'y revenir.

**M. le président.** Je mets aux voix par un seul vote les amendements n° 110 et 214.

(Ces amendements ne sont pas adoptés.)

#### ARTICLE L. 213-14 DU CODE DE L'URBANISME

**M. le président.** M. Destrade, rapporteur, a présenté un amendement, n° 33, ainsi rédigé :

« Dans le premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 213-14 du code de l'urbanisme, supprimer les mots : « ou son délégué ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** C'est un amendement rédactionnel.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** D'accord.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 33.  
(L'amendement est adopté.)

#### ARTICLE L. 213-15 DU CODE DE L'URBANISME

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements identiques, n° 34 et 111.

L'amendement n° 34 est présenté par M. Destrade, rapporteur ; l'amendement n° 111 est présenté par M. Rigaud.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« A la fin du texte proposé pour l'article L. 213-15 du code de l'urbanisme, supprimer les mots : « ou jusqu'à sa consignation ».

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 34.

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** Cet amendement tend à améliorer les garanties offertes au propriétaire d'un bien acquis par exercice du droit de préemption. On peut noter en effet que la consignation du prix peut intervenir avant même la signature de l'acte constatant le transfert de propriété et qu'elle ne signifie pas paiement entre les mains du vendeur. Il n'y a donc pas lieu de priver ce dernier de la jouissance de son bien dans ce cas.

**M. le président.** La parole est à M. Rigaud, pour défendre l'amendement n° 111.

**M. Jean Rigaud.** Je n'ai rien à ajouter aux arguments du rapporteur.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** D'accord.

**M. le président.** Je mets aux voix par un seul vote les amendements n° 34 et 111.

(Ces amendements sont adoptés.)

**M. le président.** Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 8 du projet de loi, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 8 du projet de loi, ainsi modifié, est adopté.)

#### Article 9 (précédemment réservé).

**M. le président.** Art 9 — 1 Dans les communes où une zone d'intervention foncière a été instituée en application de l'article L. 211-1, dans sa rédaction issue de la loi n° 75-1328 du 31 décembre 1975, les territoires inclus dans cette zone sont de plein droit soumis au droit de préemption urbain régi par les articles L. 211-1 et suivants à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi. Dans celles des zones urbaines de ces communes qui ne sont pas couvertes par la zone d'intervention foncière, le droit de préemption urbain n'est pas applicable, sauf délibération spéciale du conseil municipal.

2 Dans les périmètres de rénovation urbaine, de restauration immobilière ou de résorption de l'habitat insalubre ou encore dans un secteur sauvegardé qui étaient compris dans une zone d'intervention foncière à la date de l'entrée en vigueur de la présente loi, les biens énumérés à l'article L. 211-4 nouveau sont soumis au droit de préemption urbain sans qu'il soit besoin d'une délibération spéciale du conseil municipal.

3 Les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé et les zones d'aménagement différé créés avant l'entrée en vigueur de la présente loi demeurent soumis jusqu'à leur terme aux dispositions des articles L. 212-2 et suivants, L. 213-1 et suivants et L. 214-1 et suivants dans leur rédaction antérieure à cette date.

Si un périmètre provisoire de zone d'aménagement différé ou une zone d'aménagement différé est supprimé pour être remplacé, selon le cas, soit par le droit de préemption urbain, soit par une zone d'aménagement différé régie par les articles L. 212-1 et suivants nouveaux, l'ancien propriétaire d'un bien acquis par exercice du droit de préemption ou ses ayants cause universels ou à titre universel ne peuvent exercer le droit de rétrocession prévu à l'article L. 212-7 ancien.

Toutefois, pour l'application de l'article L. 213-11, le délai de dix ans est porté, dans le cas des zones d'aménagement différé, à quatorze ans.

4 Les dispositions des articles 5 à 8 de la présente loi entreront en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'Etat et au plus tard un an après la publication de la présente loi.

**M. Destrade, rapporteur,** a présenté un amendement n° 35 ainsi rédigé :

Dans la première phrase du premier alinéa (1) de l'article 9, substituer au mot : régi », le mot : « mentionné ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** Il s'agit de rappeler que les règles applicables au droit de préemption urbain sont fixées non seulement par les articles L. 211-1 et suivants du code de l'urbanisme, mais également par les articles L. 213-1 et suivants définissant les dispositions communes applicables aux deux droits de préemption créés par le projet de loi.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** D'accord !

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 35.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** M. Destrade, rapporteur, a présenté un amendement n° 36 ainsi rédigé :

« Dans le dernier alinéa (4) de l'article 9, substituer aux mots : « des articles 5 à 8 », les mots : « des articles 5 à 9 ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** C'est un amendement de coordination.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Favorable !

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 36.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 9, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 9, ainsi modifié, est adopté.)

**M. le président.** Nous en avons terminé avec les articles réservés. Nous en arrivons donc à l'article 16.

#### Article 16.

**M. le président.** « Art. 16. — Le chapitre IV du titre I<sup>er</sup> du livre III de la première partie (législative) du code de l'urbanisme est abrogé et remplacé par les dispositions suivantes :

#### CHAPITRE IV

##### Protection des occupants.

« Art. L. 314-1. — La personne publique qui a pris l'initiative de la réalisation de l'une des opérations d'aménagement définies dans le présent livre ou qui bénéficie d'une expropriation est tenue, envers les occupants de bonne foi des immeubles intéressés, aux obligations prévues par le présent chapitre.

« Art. L. 314-2. — Si les travaux nécessitent l'éviction définitive des occupants, ceux-ci bénéficient des dispositions applicables en matière d'expropriation. Toutefois, tous les occupants de locaux à usage d'habitation, professionnel ou mixte ont droit au logement dans les conditions suivantes : il doit être fait à chacun d'eux au moins deux propositions portant sur des locaux satisfaisant à la fois aux normes d'habitabilité définies par application du troisième alinéa de l'article L. 322-1 du code de la construction et de l'habitation et aux conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948 et situés si possible sur le territoire de la commune : ils bénéficient en outre des droits de priorité et de préférence prévus aux articles L. 141 et L. 142 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, même dans le cas où ils ne sont pas propriétaires. Ils bénéficient également, à leur demande, d'un droit de priorité pour l'attribution ou l'acquisition d'un local dans les immeubles compris dans l'opération ou de parts ou actions d'une société immobilière donnant vocation à l'attribution, en propriété ou en jouissance, d'un tel local.

« En outre, les commerçants, artisans et industriels ont un droit de priorité défini à l'article L. 314-5.

« Art. L. 314-3 — Si les travaux nécessitent l'éviction provisoire des occupants, il doit être pourvu à leur logement provisoire dans un local compatible avec leurs besoins, leurs ressources et, le cas échéant, leur activité antérieure, et satisfaisant aux conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948.

Lorsque la réinstallation provisoire n'est pas possible, le commerçant, l'artisan ou l'industriel bénéficie, en lieu et place, d'une indemnisation des pertes financières résultant de la cessation temporaire d'activité. Nonobstant toutes dispositions ou stipulations contraires, le logement provisoire peut donner lieu à un bail à titre précaire pour la durée des travaux. Au-delà de trois ans, toute éviction est considérée comme définitive et donne droit aux dispositions de l'article précédent.

« Les occupants disposent d'un droit à réintégration après les travaux dans le local qu'ils ont évacué. Les baux des locaux évacués pendant la période d'exécution des travaux sont considérés comme ayant été suspendus et reprennent cours à la date à laquelle la réintégration aura été possible. Toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables lorsque le bailleur et l'occupant ont décidé d'un commun accord le report définitif du bail sur un local équivalent.

« Lorsque le loyer après travaux n'est pas régi par les dispositions de la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948 ni par celles du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 modifié, ni par l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, ni par l'article 59 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982, l'augmentation de loyer après travaux ne peut être supérieure à celle qui résulte de l'application du titre IV de la loi sus-mentionnée du 22 juin 1982, que le local soit ou non soumis normalement

aux dispositions de cette loi. Dans le cas où il n'y est pas soumis, il est assimilé aux immeubles du quatrième secteur prévu à l'article 37 de ladite loi. En aucun cas, il ne pourra être fait application de la deuxième phrase de l'article 52 de la même loi.

Les occupants sont remboursés de leurs frais normaux de déménagement et de réinstallation.

**Art. L. 314-4.** — Si les travaux ne nécessitent pas l'éviction des occupants, ceux-ci ont droit au maintien sur place dans les conditions ci-après.

Selon la nature des travaux, et sous réserve d'un préavis de trois mois, les occupants sont tenus soit d'évacuer la partie des locaux intéressée par lesdits travaux, soit de permettre l'accès du local et d'accepter notamment le passage des canalisations ne faisant que le traverser.

Pendant la durée des travaux, le loyer est, s'il y a lieu, réduit dans les conditions définies au deuxième alinéa de l'article 1724 du code civil. La réduction du loyer est à la charge de la personne publique qui a pris l'initiative des travaux.

En cas d'expropriation, un nouveau bail doit être proposé aux occupants. Ce bail doit permettre, le cas échéant, la poursuite des activités antérieures.

**Art. L. 314-5.** — Les commerçants, artisans et industriels ont, dans le cas prévu à l'article 314-2, un droit de priorité pour l'attribution de locaux de même nature compris dans l'opération lorsque l'activité considérée est compatible avec les dispositions du plan d'occupation des sols ou du document d'urbanisme en tenant lieu.

L'offre d'un local de remplacement équivalent situé dans la même agglomération libère la personne publique visée à l'article L. 314-1 de ses obligations envers le commerçant, l'artisan ou l'industriel intéressé.

Les commerçants, artisans ou industriels auxquels il n'a pas été offert de les réinstaller dans les conditions prévues ci-dessus ont un droit de priorité pour acquérir un local dans un immeuble compris dans l'opération ou des parts ou actions d'une société immobilière donnant vocation à l'attribution, en propriété ou en jouissance, d'un tel local.

L'exercice des droits prévus au présent article rend applicables les dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 13-20 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les priorités prévues par le présent article jouent en faveur des titulaires de baux à usage des mêmes activités que celles dont l'installation est prévue dans les locaux nouveaux. Pour les commerces de chaque nature, les priorités sont données aux titulaires des baux les plus anciens.

**Art. L. 314-6.** — L'indemnisation des commerçants et artisans afférente à l'activité qu'ils exercent dans un immeuble devant être acquis ou exproprié en vue de sa démolition dans le cadre d'une opération d'aménagement doit, sur leur demande, intervenir avant l'acte portant transfert de propriété et, par dérogation aux dispositions de l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, être fondée sur la situation existant à la veille du commencement de l'opération. Cette indemnité obéit pour le surplus au régime des indemnités d'expropriation.

Pour bénéficier de l'indemnisation avant transfert de propriété, l'intéressé doit :

« 1<sup>o</sup> justifier d'un préjudice causé par la réduction progressive des facteurs locaux de commercialité à l'intérieur de l'opération et résultant directement de celle-ci ;

« 2<sup>o</sup> s'engager à cesser son activité et, s'il est locataire, à quitter les lieux dès le versement de l'indemnité et à ne pas se réinstaller sur le territoire concerné par l'opération avant que les bénéficiaires du droit de priorité visé à l'article L. 314-5 aient été appelés à exercer leur droit.

Le bail est résilié de plein droit, sans indemnité et nonobstant toute clause contraire, à compter de la notification au propriétaire du versement de l'indemnité prévue ci-dessus.

A l'expiration du délai d'un mois prévu à l'article L. 15-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les dispositions dudit article sont applicables.

Dans l'hypothèse où, indemnisés avant le transfert de propriété, un ou plusieurs commerçants ou artisans ont libéré les lieux, la valeur des immeubles ou parties d'immeubles ainsi libérés doit être estimée en prenant en compte la situation d'occupation qui existait avant l'indemnisation du ou des commerçants ou artisans.

**Art. L. 314-7.** — Toute offre de relogement, définitive ou provisoire, doit être notifiée au moins un an à l'avance. L'occupant doit faire connaître son acceptation ou son refus dans un délai de deux mois.

Au cas où les occupants bénéficient du droit à réintégration prévu au troisième alinéa de l'article L. 314-3, le propriétaire doit les mettre en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extra-judiciaire, et dès l'achèvement des travaux, de lui faire connaître, dans le délai d'un mois et dans la même forme, s'ils entendent user de ce droit. La notification doit mentionner, à peine de nullité, la forme et le délai de réponse.

**Art. L. 314-8.** — Dans le cas où des dispositions législatives ou réglementaires s'opposent à l'exercice, dans le local qu'il a le droit de réintégrer après travaux, de l'activité prévue au bail, le titulaire du bail d'un local commercial, industriel ou artisanal peut, si le bail ne le prévoit pas, être autorisé par l'autorité judiciaire à changer la nature de son commerce ou de son industrie, sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires qui s'opposeraient à l'exercice dans ce local de l'activité prévue au bail.

**Art. L. 314-9.** — Un décret en Conseil d'Etat précise, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent chapitre.

#### ARTICLE L. 314-1 DU CODE DE L'URBANISME

**M. le président.** M. Destrade, rapporteur, a présenté un amendement, n° 53, ainsi rédigé :

Dans le texte proposé pour l'article L. 314-1 du code de l'urbanisme, après le mot : « occupants », supprimer les mots : « de bonne foi ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** La notion d'« occupants de bonne foi » a été introduite par la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948, dans son article 4. Elle concerne les locataires aux contrats desquels il est mis fin soit par l'arrivée du terme prévu, soit par un congé du bailleur. La législation applicable aux H.L.M. se réfère également à cette notion.

Il convient donc dans un texte s'appliquant à tous les occupants de ne pas réduire sa portée aux seuls locataires visés précédemment. Une définition des personnes incluses dans le terme « occupants » assure une plus grande clarté. Un amendement n° 55, que nous allons examiner dans quelques instants, a été déposé à ce sujet.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** D'accord !

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 53.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** M. Rigaud a présenté un amendement, n° 117, ainsi rédigé :

« A la fin du texte proposé pour l'article L. 314-1 du code de l'urbanisme, substituer aux mots : « par le présent chapitre », les mots : « par les articles L. 13-20, L. 14-1 et L. 14-3 du code de l'expropriation ».

La parole est à M. Rigaud.

**M. Jean Rigaud.** Il y a lieu de faire application exclusivement des dispositions prévues par le code de l'expropriation en matière de protection des occupants.

Si l'article 16 devait être appliqué dans sa forme et dans son fond actuels, on peut affirmer que dans un grand nombre de cas les possibilités d'aménagement pour les collectivités seraient totalement bloquées. En octroyant des droits beaucoup plus importants que ceux accordés par les lois de 1948 et 1982 aux occupants, vous entravez considérablement la marche économique du secteur du bâtiment avec tous les risques que cela comporte.

**M. le président.** Monsieur le rapporteur, pourriez-vous donner votre avis sur l'amendement n° 117 et en même temps défendre l'amendement n° 54 ?

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** Oui, monsieur le président.



**M. le président.** En effet, M. Destrade, rapporteur, a présenté un amendement n° 54 ainsi rédigé :

« A la fin du texte proposé pour l'article L. 314-1 du code de l'urbanisme, substituer aux mots : « par le présent chapitre », le mot : « ci-après ».

Vous avez la parole, monsieur le rapporteur.

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** L'amendement n° 54 est de nature rédactionnelle.

Cela dit, je voudrais présenter des observations générales sur les amendements que M. Rigaud a déposés à l'article 16.

Ces amendements, et notamment le premier d'entre eux que nous examinons maintenant, équivalent pratiquement à une suppression du nouveau chapitre consacré à la protection des occupants et à son remplacement par l'application des règles du code de l'expropriation sous réserve de quelques précisions. Ils méconnaissent l'intérêt fondamental de ce chapitre qui est de regrouper les dispositions jusqu'à présent dispersées dans le code de l'urbanisme, dans le code de l'expropriation mais aussi dans les lois du 1<sup>er</sup> septembre 1948 et du 22 juin 1982.

En opérant ce regroupement, le texte du projet de loi a aussi l'avantage, lorsque plusieurs dispositions existantes s'appliquent à une situation, de retenir celle qui est la plus favorable à l'occupant. Ainsi en va-t-il, par exemple, des dispositions relatives au logement des occupants définitivement évacués, qui ne s'appliquaient qu'aux immeubles régis par la loi de 1948 et que le texte rend applicables à tous les immeubles.

C'est pour ces raisons, monsieur Rigaud, que la commission a rejeté les amendements que vous présentez à l'article 16.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement sur les amendements n° 117 et 54 ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Le Gouvernement est d'accord sur l'amendement n° 54, qui améliore le texte.

L'amendement de M. Rigaud, dont je vois tout l'intérêt, ne conteste pas la nécessité de traiter de la même façon les occupants d'un immeuble, quelle que soit l'opération d'aménagement qui est à l'origine du trouble qu'ils subissent.

Comme j'ai eu l'occasion de l'expliquer depuis hier, le texte du Gouvernement tend à instituer un droit au logement. Il propose, en outre, d'étendre à tous les commerçants concernés par une opération d'aménagement les garanties qui ont été accordées depuis longtemps par la législation sur la rénovation urbaine, c'est-à-dire la possibilité de demander au bénéficiaire d'une déclaration d'utilité publique d'acheter immédiatement le commerce, sans attendre qu'il périclite. C'est une garantie importante.

Le problème posé par M. Rigaud est réel. Il nécessitera sans doute une réflexion complémentaire dans la suite du débat ici-même ou au Sénat. Néanmoins, en l'état actuel des choses, je préférerais en rester au texte initial, parce que l'amendement proposé va un peu trop loin par rapport à l'objectif du Gouvernement qui est, je l'ai dit, d'instituer un droit au logement.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 117.

(L'amendement n'est pas adopté.)

**M. le président.** L'amendement n° 54, de coordination, a déjà été défendu par M. le rapporteur et est accepté par le Gouvernement.

Je le mets aux voix.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** M. Destrade, rapporteur, a présenté un amendement, n° 55, ainsi rédigé :

« Compléter le texte proposé pour l'article L. 314-1 du code de l'urbanisme par l'alinéa suivant :

« Les occupants, au sens du présent chapitre, sont les propriétaires occupants, les locataires, les occupants de bonne foi maintenus dans les lieux et les preneurs de baux professionnels, commerciaux, artisanaux, industriels ou ruraux. »

Sur cet amendement, M. Belorgey a présenté deux sous-amendements, n° 265 et 266 rectifié.

Le sous-amendement n° 265 est ainsi rédigé :

« Dans l'amendement n° 55, après les mots : « propriétaires », insérer les mots : « personnes physiques et morales ».

Le sous-amendement n° 266 rectifié est ainsi rédigé :

« Compléter l'amendement n° 55 par les mots : « ainsi que les preneurs de baux ayant la qualité d'associations formées sous le régime de la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1901 ».

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 55.

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** Les deux sous-amendements n'ont pas été examinés par la commission.

L'amendement n° 55, propose une définition des occupants dont la protection est assurée par les articles L. 314-1 et suivants du code de l'urbanisme. Il tend donc à préciser clairement le champ d'application de ces articles.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 55 ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** D'accord.

**M. le président.** La parole est à M. Worms pour soutenir le sous-amendement n° 265.

**M. Jean-Pierre Worms, rapporteur pour avis de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République.** Ce sous-amendement, que je soutiens à titre personnel, a simplement pour objet de garantir aux associations, qui, actuellement, sont dans une sorte de vide juridique, les mêmes droits qu'aux autres occupants.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission sur le sous-amendement n° 265 ?

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** Je l'ai déjà dit, elle ne l'a pas examiné. A titre personnel, je pense qu'elle l'aurait accepté dans la mesure où il apporte une précision intéressante, même si le texte de l'amendement n° 55 n'exclut nullement les propriétaires personnes morales.

Il conviendrait toutefois de remplacer le mot « et » par le mot « ou » et de parler des « personnes physiques ou morales ».

**M. le président.** Qu'en pensez-vous, monsieur Worms ?

**M. Jean-Pierre Worms, rapporteur pour avis.** A titre personnel, d'accord !

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement sur le sous-amendement n° 265 ainsi rectifié ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Le Gouvernement est d'accord sur le fond avec le sous-amendement rectifié, mais la précision proposée n'est probablement pas nécessaire. Il s'en remet donc à la sagesse de l'Assemblée.

**M. le président.** Je mets aux voix le sous-amendement n° 265, compte tenu de la rectification proposée par M. le rapporteur et tendant à substituer au mot : « et », le mot : « ou ».

(Le sous-amendement, ainsi rectifié, est adopté.)

**M. le président.** La parole est à M. Worms pour soutenir le sous-amendement n° 266 rectifié.

**M. Jean-Pierre Worms, rapporteur pour avis.** Je l'ai déjà défendu !

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** Ce sous-amendement n'appelle pas de critique de fond, mais il semble déjà satisfait par le sous-amendement précédent qui vise les personnes physiques ou morales.

**M. le président.** Retirez-vous ce sous-amendement, monsieur Worms ?

**M. Jean-Pierre Worms, rapporteur pour avis.** Non, monsieur le président. Il semble, en effet, que les baux signés par les associations se distinguent par divers particularismes de ceux qui sont énumérés dans l'amendement n° 55. Dans ces conditions, je crois qu'il est prudent d'insérer la précision proposée dans la loi.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Bien qu'il soit d'accord sur le fond, le Gouvernement pense que ce sous-amendement n'est pas utile. Il y est même opposé dans la mesure où il spécifie un peu trop. L'amendement n° 55 de la commission de la production suffit, puisqu'il vise tous les locataires.

**M. le président.** La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** J'ai, dans un premier temps, présenté un commentaire un peu rapide. Après les explications de M. le ministre, je me rallie à la position du Gouvernement.

**M. le président.** Maintenez-vous le sous-amendement, monsieur Worms ?

**M. Jean-Pierre Worms, rapporteur pour avis.** Je le retire, sous réserve qu'une attention particulière soit portée à ce problème d'ici à la deuxième lecture.

**M. le président.** Le sous-amendement n° 266 rectifié est retiré. Je mets aux voix l'amendement n° 55, modifié par le sous-amendement n° 265 rectifié.

(L'amendement, ainsi modifié, est adopté.)

#### ARTICLE L. 314-2 DU CODE DE L'URBANISME

**M. le président.** M. Rigaud a présenté un amendement n° 119 ainsi rédigé :

I. Supprimer la première phrase du premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 314-2 du code de l'urbanisme.

II. En conséquence, au début de la deuxième phrase du même alinéa, supprimer le mot : « Toutefois, ».

La parole est à M. Rigaud.

**M. Jean Rigaud.** Toujours dans l'esprit que j'ai indiqué à propos de l'amendement n° 117, nous proposons de supprimer la première phrase du texte proposé pour l'article L. 314-2 du code de l'urbanisme.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** Contre !

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Le Gouvernement est contre cet amendement, qui retire en fait au projet de loi sa cohérence. Il est nécessaire, contrairement à ce que propose M. Rigaud, de préciser que l'article L. 314-2 s'applique dans le cas où les travaux nécessitent une éviction définitive.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 119.

(L'amendement n'est pas adopté.)

**M. le président.** MM. Robert Galley, Guichard et les membres du groupe du rassemblement pour la République et apparentés ont présenté un amendement n° 257 ainsi rédigé :

Au début de la troisième phrase du premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 314-2 du code de l'urbanisme, substituer aux mots : « il doit être fait », les mots : « il peut être fait ».

La parole est à M. Robert Galley.

**M. Robert Galley.** Monsieur le ministre, la collectivité expropriante a obligation de faire des propositions de relogement. Mais pourquoi décider *a priori* que ces propositions doivent être au moins au nombre de deux si la première, comme tout le laisse penser, est faite dans des conditions telles que la personne expropriée l'acceptera ?

Voilà pourquoi je pense qu'il vaut mieux écrire « il peut être fait » que « il doit être fait ».

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** La commission n'a pas examiné cet amendement. Je pense toutefois qu'elle l'aurait repoussé, dans la mesure où il enlève toute réalité au droit au relogement prévu par l'article L. 314-2 du code de l'urbanisme tel que le projet de loi tend à le rédiger.

Donc, à titre personnel, j'y suis défavorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Le Gouvernement ne peut être que contre cet amendement dans la mesure où il retire tout contenu à l'obligation de relogement prévue par le projet de loi.

J'ai envie de dire à M. Galley qui nous a appelés tout à l'heure, avec toutes les nuances d'usage, à ne pas être hypocrites, qu'écrire « il peut être fait » à la place de « il doit être fait » signifie en réalité que, plutôt que de présenter deux propositions, on en présentera une seule, ou peut-être même pas du tout.

**M. le président.** Monsieur Galley, maintenez-vous votre amendement ?

**M. Robert Galley.** Je le retire, monsieur le président car, en fait, sa rédaction n'est pas conforme à l'idée que j'ai développée. Cette idée est bien qu'il doit être fait une proposition de relogement.

A la limite, monsieur le ministre, la bonne formule serait d'écrire qu'« il est fait des propositions de relogement jusqu'à ce que l'une d'entre elles convienne », mais ce serait excessif. On pourrait dire : « Il est fait des propositions de relogement dans la limite de deux ou trois jusqu'à ce que l'une convienne. »

C'est une rédaction de ce genre que je vous suggérerai de retenir en deuxième lecture, et je crois que nous pourrions nous mettre d'accord sur ce point.

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** Merci, monsieur Galley.

**M. le président.** L'amendement n° 257 est retiré.

M. Rigaud a présenté un amendement, n° 121, ainsi rédigé :

« Dans la troisième phrase du premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 314-2 du code de l'urbanisme, substituer aux mots : « au moins deux propositions », les mots : « une proposition ».

La parole est à M. Rigaud.

**M. Jean Rigaud.** Cet amendement s'inspire toujours du même souci de simplification. Pourquoi deux propositions ? Pourquoi pas trois ou quatre ? On sait très bien que, dans tous les cas, c'est plutôt une question de négociation, de concertation. C'est pourquoi nous proposons simplement qu'il y ait une proposition, qui soit la bonne.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** M. Galley lui-même vient de plaider contre cet amendement que la commission a, de son côté, rejeté. En fait, son adoption aboutirait à supprimer l'obligation de faire au moins deux propositions à l'occupant définitivement évincé et ferait ainsi disparaître une garantie importante.

Mais peut-être M. Rigaud acceptera-t-il de retirer son amendement ?

**M. le président.** Le retirez-vous, monsieur Rigaud ?

**M. Jean Rigaud.** Je le retire, monsieur le président.

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** Merci infiniment !

**M. le président.** L'amendement n° 121 est retiré.

M. Rigaud a présenté un amendement, n° 120, ainsi rédigé :

« Dans la troisième phrase du premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 314-2 du code de l'urbanisme, supprimer les mots : « satisfaisant à la fois aux normes d'habitabilité définies par application du troisième alinéa de l'article L. 322-1 du code de la construction et de l'habitation et aux conditions prévues à l'article 13 bis de »

la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948 et ».

La parole est à M. Rigaud.

**M. Jean Rigaud.** Il s'agit, là encore, d'un amendement de simplification.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** La commission a rejeté cet amendement, car il vise à supprimer une disposition favorable à l'occupant évincé en ce qui concerne la qualité des locaux qui doivent lui être proposés pour son relogement.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Le droit au relogement institué par l'article L. 314-2 du code de l'urbanisme n'a de sens que si le local proposé aux habitants évincés satisfait à des conditions suffisantes de confort et de localisation. Il n'est donc pas possible de supprimer les conditions prévues prévues par le texte du Gouvernement.

Je tiens à souligner que le cumul des deux conditions prévues, définies respectivement à l'article L. 322-1 du code de la construction et à l'article 13 bis de la loi de 1948, s'explique par le fait que si ledit article 13 bis est suffisant quant à la localisation, il mérite d'être complété en ce qui concerne les conditions d'habitabilité.

Telles sont les raisons pour lesquelles le Gouvernement est opposé à l'amendement n° 120.

**M. le président.** Monsieur Rigaud, maintenez-vous votre amendement ?

**M. Jean Rigaud.** La rédaction que propose le projet de loi semble mettre en cause la bonne volonté des collectivités. Je ne connais pas de cas où, à l'occasion d'une opération d'urbanisme ou de réhabilitation, les personnes qui devaient être relogées ne l'ont pas été dans les conditions qu'elles souhaitaient.

Je crains que l'article L. 314-2 tel qu'il est rédigé n'entraîne des complications très grandes et que les propositions de relogement qui seront faites ne conviennent jamais. Ce sera une difficulté supplémentaire à laquelle se heurteront les collectivités pour réaliser leurs opérations d'urbanisme.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 120. (L'amendement n'est pas adopté.)

**M. le président.** M. Destrade, rapporteur, a présenté un amendement, n° 56, ainsi rédigé :

« A la fin de la troisième phrase du premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 314-2 du code de l'urbanisme, supprimer les mots : « et situés si possible sur le territoire de la commune. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** Nous avons estimé qu'il convenait de reloger les occupants chaque fois que c'était possible sur le territoire de la commune. Mais l'article 13 bis de la loi de 1948 énonce déjà une règle détaillée qui prend en compte cette considération. Il faut éviter de superposer les normes.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Favorable !

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 56.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** M. Rigaud a présenté un amendement, n° 122, ainsi rédigé :

« Supprimer le deuxième alinéa du texte proposé pour l'article L. 314-2 du code de l'urbanisme »

La parole est à M. Rigaud.

**M. Jean Rigaud.** Dans le même esprit de simplification, il paraît souhaitable de supprimer le deuxième alinéa du texte proposé par l'article L. 314-2 du code de l'urbanisme.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** La commission a rejeté cet amendement. En effet, il supprime, dans le texte proposé pour l'article L. 314-2, la mention du droit de priorité pour les commerçants, artisans et industriels qui sera défini à l'article L. 314-5. Or la commission considère que cette mention est nécessaire à l'article L. 314-2 qui définit les obligations de la personne publique à l'égard des occupants définitivement évincés.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Le Gouvernement pense qu'il serait dommage de supprimer le droit de priorité conféré aux commerçants et il préfère s'en tenir au texte initial.

**M. le président.** Monsieur Rigaud, maintenez-vous votre amendement ?

**M. Jean Rigaud.** Oui, monsieur le président !

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 122.

(L'amendement n'est pas adopté.)

#### ARTICLE L. 314-3 DU CODE DE L'URBANISME

**M. le président.** M. Rigaud a présenté un amendement, n° 123, ainsi rédigé :

« Supprimer le texte proposé pour l'article L. 314-3 du code de l'urbanisme. »

La parole est à M. Rigaud.

**M. Jean Rigaud.** Toujours dans le même esprit, nous proposons de supprimer le texte proposé pour l'article L. 314-3 du code de l'urbanisme.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** La commission a considéré que l'article L. 314-3, relatif aux obligations de la personne publique en cas d'éviction provisoire des occupants, était une disposition essentielle pour une bonne protection de ceux-ci. En conséquence, elle a rejeté l'amendement.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Le Gouvernement ne peut que s'opposer à cet amendement, compte tenu de ce qui a été dit à l'instant par M. le rapporteur.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 123.

(L'amendement n'est pas adopté.)

**M. le président.** M. Destrade, rapporteur, a présenté un amendement, n° 57, ainsi rédigé :

« Dans le premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 314-3 du code de l'urbanisme, après les mots : « aux conditions », insérer les mots : « de localisation ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** Le texte proposé pour l'article L. 314-3 du code de l'urbanisme définit explicitement les conditions auxquelles doit satisfaire le local attribué pour relogement provisoire pour ce qui concerne sa compatibilité avec les besoins, les ressources et, le cas échéant, l'activité des personnes relogées. Il convient donc de le renvoyer aux conditions de localisation prévues par l'article 13 bis de la loi de 1948.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Le Gouvernement est d'accord.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 57.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** M. Destrade, rapporteur, a présenté un amendement, n° 58, ainsi rédigé :

« Substituer au deuxième alinéa du texte proposé pour l'article L. 314-3 du code de l'urbanisme les deux alinéas suivants :

« Nonobstant toutes dispositions ou stipulations contraires, le relogement provisoire peut donner lieu à un bail à titre précaire pour la durée des travaux. Au-delà de trois ans, toute éviction est considérée comme définitive et donne droit à l'application des dispositions de l'article précédent.

« Lorsque la réinstallation provisoire n'est pas possible, le commerçant, l'artisan ou l'industriel bénéficie, en lieu et place, d'une indemnisation des pertes financières résultant de la cessation temporaire d'activité. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** C'est un amendement de forme.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** D'accord !

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 58.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** M. Destrade, rapporteur, a présenté un amendement, n° 59, ainsi rédigé :

Supprimer l'avant-dernier alinéa du texte proposé pour l'article L. 314-3 du code de l'urbanisme. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** Cet amendement mérite quelques explications.

L'avant-dernier alinéa du texte proposé pour l'article L. 314-3 du code de l'urbanisme a pour objet de régir les cas où aucun texte ne règle le problème de la fixation du loyer après travaux.

Cet alinéa mentionne :

Les règles résultant de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 — surface corrigée — pour les immeubles soumis aux dispositions de cette loi ;

Les règles du décret du 30 septembre 1953, c'est-à-dire la fixation du loyer à l'amiable, ou à défaut par la juridiction compétente désignée par le décret de 1953, pour les locaux industriels, commerciaux et artisanaux ;

Les règles applicables aux logements conventionnés, dans le cas où le propriétaire a signé avec l'Etat une convention régie par l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation ou par l'article 59 de la loi du 22 juin 1982 ;

Enfin, les règles issues du titre IV de la loi du 22 juin 1982 dans le cas général des immeubles soumis au régime de cette loi, c'est-à-dire la fixation annuelle du taux d'augmentation du loyer par des accords ou par décret. Toutefois, il est nécessaire dans ce cas d'éviter que le délai de dix-huit mois au-delà duquel le loyer est fixé librement ne s'applique. Il faut donc faire échec à l'application de la dernière phrase de l'article 52 de cette loi.

Or, il s'avère que la quasi-totalité du parc immobilier est régie par l'une ou l'autre des règles susvisées et que la disposition n'est pas indispensable dans la mesure où les baux ne sont que suspendus.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** L'amendement simplifie le texte et ne change pas son contenu profond. Le Gouvernement ne peut qu'être d'accord.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 59.

(L'amendement est adopté.)

#### ARTICLE L. 314-4 DU CODE DE L'URBANISME

**M. le président.** M. Rigaud a présenté un amendement, n° 124, ainsi rédigé :

Dans le premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 314-4 du code de l'urbanisme, substituer aux mots : « ont droit au maintien », les mots : « peuvent être maintenus ».

La parole est à M. Rigaud.

**M. Jean Rigaud.** Cet amendement tend à permettre une plus grande souplesse dans la négociation.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** La commission a rejeté cet amendement qui transforme le droit au maintien dans les lieux des occupants reconnus par le projet de loi en une simple faculté, d'une portée au demeurant hypothétique dans un article qui définit par ailleurs des obligations.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Même avis que la commission.

**M. le président.** Maintenez-vous votre amendement, monsieur Rigaud ?

**M. Jean Rigaud.** Je le maintiens, car il introduit une simplification. Par la concertation, on arrive toujours à s'entendre.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 124.

(L'amendement n'est pas adopté.)

**M. le président.** M. Rigaud a présenté un amendement, n° 125, ainsi rédigé :

« Compléter le premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 314-4 du code de l'urbanisme par les phrases suivantes :

« Un nouveau bail peut être proposé aux occupants. Ce bail doit permettre, le cas échéant, la poursuite des activités antérieures. »

La parole est à M. Rigaud.

**M. Jean Rigaud.** Cet amendement se réfère à l'ordonnance de 1958 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** L'amendement n° 125 reprend, au premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 314-4 du code de l'urbanisme, les dispositions du dernier alinéa, que l'amendement n° 126 tend, pour sa part, à supprimer. La rédaction retenue ici a l'inconvénient de ne pas définir les cas dans lesquels un nouveau bail doit être proposé. C'est pourquoi la commission a rejeté cet amendement.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Défavorable !

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 125.

(L'amendement n'est pas adopté.)

**M. le président.** M. Rigaud a présenté un amendement, n° 126, ainsi rédigé :

« Supprimer le dernier alinéa du texte proposé pour l'article L. 314-4 du code de l'urbanisme. »

Il me semble que cet amendement tombe, monsieur Rigaud ?

**M. Jean Rigaud.** En effet, monsieur le président !

**M. le président.** L'amendement n° 126 n'a plus d'objet.

M. Destrade, rapporteur, a présenté un amendement, n° 262, ainsi rédigé :

« Dans le dernier alinéa du texte proposé pour l'article L. 314-4 du code de l'urbanisme, après le mot : « expropriation », insérer les mots : « ou d'exercice du droit de préemption dans le cas visé à l'article L. 213-5 ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** Cet amendement complète le dernier alinéa de l'article L. 314-4 en précisant qu'un nouveau bail doit être proposé non seulement en cas d'expropriation, mais aussi en cas d'exercice du droit de préemption lorsque le titulaire de ce droit est également le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Favorable !

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 262.

(L'amendement est adopté.)

#### ARTICLE L. 314-5 DU CODE DE L'URBANISME

**M. le président.** M. Destrade, rapporteur, a présenté un amendement n° 61 ainsi rédigé :

« Supprimer le deuxième alinéa du texte proposé pour l'article L. 314-5 du code de l'urbanisme. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** Cette disposition ne fait qu'anticiper sur celle qui figure au quatrième alinéa de l'article et qui a l'avantage d'être plus précise.

Il convient de clarifier le texte en supprimant le deuxième alinéa.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Favorable !

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 61.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** MM. Paul Chomat, Duroméa et les membres du groupe communiste et apparenté ont présenté un amendement n° 159 ainsi libellé :

- Rédiger ainsi le deuxième alinéa du texte proposé pour l'article L. 314-5 du code de l'urbanisme :

- L'offre d'au moins deux propositions de local de remplacement équivalent et, à la demande du commerçant, artisan ou industriel intéressé situé dans la même commune, ou à défaut dans la même agglomération, libère la personne publique visée à l'article L. 314-1 de ses obligations envers lesdits commerçant, artisan ou industriel. »

Cet amendement est devenu sans objet.

M. Destrade, rapporteur, a présenté un amendement n° 62 ainsi rédigé :

- Compléter le troisième alinéa du texte proposé pour l'article L. 314-5 du code de l'urbanisme par les mots :

« lorsque l'activité considérée est compatible avec les dispositions du plan d'occupation des sols ou du document d'urbanisme en tenant lieu ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** C'est un amendement d'harmonisation avec la rédaction adoptée pour le premier alinéa.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** D'accord !

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 62.

(L'amendement est adopté.)

#### ARTICLE L. 314-6 DU CODE DE L'URBANISME

**M. le président.** M. Rigaud a présenté un amendement n° 127 ainsi rédigé :

Supprimer le texte proposé pour l'article L. 314-6 du code de l'urbanisme. »

La parole est à M. Rigaud.

**M. Jean Rigaud.** Nous demandons la suppression de cet article, qui prévoit un droit de délaissement au profit des locataires commerçants en amont de l'acquisition par la collectivité publique ou son concessionnaire. Toute cela risque de désorganiser le financement de l'opération. La concertation, l'entente et le droit à indemnisation sont préférables à ces règles strictes.

Les emprunts attribués actuellement aux aménageurs ne peuvent être employés pour ce type d'éviction. De plus, le départ précipité de commerçants d'un secteur à réhabiliter risque de provoquer une paupérisation très rapide du quartier.

En conséquence, il serait souhaitable de ne pas maintenir les dispositions de cet article, car l'article 314-1 bis proposé prévoit la résolution de plein droit des taux.

Dans ces conditions, les commerçants seront indemnisés automatiquement à l'issue de l'acquisition de l'immeuble par la collectivité.

Je ne connais d'ailleurs pas de cas où le problème se soit posé.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** Nous souhaitons, monsieur Rigaud, offrir une garantie intéressante aux commerçants et artisans dont l'activité est menacée par une opération d'aménagement. Cela me paraît de bon aloi.

La suppression de cette disposition serait un recul regrettable.

Aussi la commission est-elle défavorable à cet amendement.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Le Gouvernement partage le point de vue du rapporteur dans la mesure où le droit que cet amendement conteste correspond à des dispositions qui existent déjà et qui protègent les commerçants.

Le Gouvernement ne souhaite pas revenir en arrière par rapport à un droit qui — je le sais pour l'avoir moi-même constaté dans certains quartiers — répond à une nécessité et est

apprécié par les commerçants. Ceux-ci avaient jusqu'à présent droit à une juste indemnisation en cas de rénovation urbaine. Ce droit est désormais étendu aux zones de préemption.

Par conséquent, le Gouvernement est contre cet amendement.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 127.

(L'amendement n'est pas adopté.)

**M. le président.** M. Destrade, rapporteur, a présenté un amendement n° 63 ainsi rédigé :

« Dans la première phrase du premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 314-6 du code de l'urbanisme, substituer aux mots : « à la veille du », les mots : « avant le ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** C'est un amendement de précision.

**M. Jean-Pierre Worms, rapporteur pour avis.** Plutôt d'imprécision ! (Sourires.)

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** D'accord !

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 63.

(L'amendement est adopté.)

#### ARTICLE L. 314-7 DU CODE DE L'URBANISME

**M. le président.** MM. Robert Galley, Guichard et les membres du groupe du rassemblement pour la République et apparentés ont présenté un amendement n° 258 ainsi rédigé :

« Dans la première phrase du premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 314-7 du code de l'urbanisme, substituer aux mots : « un an », les mots : « six mois ».

La parole est à M. Robert Galley.

**M. Robert Galley.** Je retire l'amendement.

**M. le président.** L'amendement n° 258 est retiré.

M. Destrade, rapporteur, a présenté un amendement n° 64 ainsi rédigé :

« Compléter la deuxième phrase du premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 314-7 du code de l'urbanisme par les mots : « , faute de quoi il est réputé avoir accepté l'offre ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** Amendement de précision ! Ou peut-être « d'imprécision », selon certain sociologue ! (Sourires.)

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** D'accord !

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 64.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** M. Rigaud a présenté un amendement n° 128 ainsi rédigé :

Supprimer le deuxième alinéa du texte proposé pour l'article L. 314-7 du code de l'urbanisme. »

La parole est à M. Rigaud.

**M. Jean Rigaud.** L'amendement est défendu.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** Cet amendement était la conséquence de l'amendement n° 123, lequel tendait à supprimer l'article L. 314-3. Or l'amendement n° 123 a été rejeté.

La commission a donc rejeté l'amendement n° 128.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Contre !

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 128.

(L'amendement n'est pas adopté.)

**M. le président.** Mes chers collègues, je vous ferai observer que l'Assemblée a adopté, à l'article L. 314-3 du code de l'urbanisme, un amendement n° 58 qui remplace le deuxième alinéa par deux nouveaux alinéas. Il convient donc, dans le second alinéa de l'article L. 314-7, de se référer non plus au troisième alinéa de l'article L. 314-3, mais au quatrième.

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** Absolument !

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** En effet !

**M. le président.** Il en est ainsi décidé.

#### ARTICLE L. 314-8 DU CODE DE L'URBANISME

**M. le président.** M. Rigaud a présenté un amendement n° 129 ainsi rédigé :

Supprimer le texte proposé pour l'article L. 314-8 du code de l'urbanisme.

La parole est à M. Rigaud.

**M. Jean Rigaud.** La suppression proposée a pour but d'éviter les difficultés d'interprétation.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** Je me suis déjà prononcé contre un amendement analogue.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Contre !

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 129.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** M. Destrade, rapporteur, a présenté un amendement n° 65 ainsi rédigé :

A la fin du texte proposé pour l'article L. 314-8 du code de l'urbanisme, substituer aux mots : "l'activité prévue au bail", les mots : "la nouvelle activité choisie".

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** Cet amendement tend à préciser que la nouvelle activité que le commerçant peut choisir avec l'autorisation du juge doit être conforme aux dispositions législatives et réglementaires régissant le local qu'il réintègre.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** D'accord !

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 65.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 16 du projet de loi, modifié par les amendements adoptés.

*(L'article 16 du projet de loi, ainsi modifié, est adopté.)*

#### Article 17.

**M. le président.** Art. 17. — L'article L. 315-1 du code de l'urbanisme est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« L'action en justice née de la violation de la réglementation applicable aux lotissements se prescrit par dix ans à compter de la publication des actes portant transfert de propriété à la publicité foncière. Passé ce délai, la non-observation de la réglementation applicable aux lotissements ne peut plus être opposée.

« Toutefois, lorsque l'acte portant transfert de propriété a été publié à la publicité foncière avant la publication de la loi n° ... du ... pour un renouvellement de l'aménagement, la prescription antérieure continue à courir selon son régime ; mais, en tout état de cause, elle est acquise à l'expiration du délai de dix ans qui suit la publication de ladite loi. »

La parole est à M. Paul Chomat, inscrit sur l'article.

**M. Paul Chomat.** Monsieur le président, je voudrais, si vous le permettez, revenir un instant sur l'article qui vient d'être adopté.

A l'article L. 314-5, nous avions déposé un amendement n° 159 concernant les commerçants et artisans.

Nous entendions insister sur le rôle qu'ils jouent dans l'équilibre des quartiers et des communes.

Dans cet esprit, nous souhaitons que soient adoptées des décisions plus favorables au maintien de ces activités.

A cet effet, nous proposons que soient faites deux offres de locaux de remplacement aux commerçants ou artisans expropriés, et que, si les expropriés le souhaitent, les locaux offerts soient situés sur le territoire de la commune.

Peut-être le fait que les industriels soient également concernés posait-il un problème ? Mais celui-ci était, selon nous, plus théorique que pratique, car on n'exproprie pas un industriel sans de sérieuses raisons.

Par ailleurs, nous avions déposé, après l'article 17, un amendement qui a été déclaré irrecevable.

Celui-ci tendait à pallier les insuffisances du projet de loi sur l'importante question des friches industrielles.

Le gel et la dégradation de nombreux bâtiments et terrains industriels a de graves inconvénients. En effet, cela prive les communes de terrains industriels existants, les oblige à des aménagements coûteux de terrains, notamment à la périphérie, et constitue des nuisances dans les quartiers où étaient implantées les anciennes activités.

Notre amendement visait à donner aux communes la possibilité d'empêcher le gel de terrains et de bâtiments au-delà d'un certain délai, que nous fixions à trois ans, et d'acquérir ces bâtiments et terrains à un prix qui serait évalué en fonction des frais de remise en état.

Nous nous étonnons que cet amendement ait été déclaré irrecevable. Nous souhaitons que le Gouvernement mette à profit la deuxième lecture pour corriger une lacune qui a été soulignée à plusieurs reprises.

**M. le président.** Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 17.

*(L'article 17 est adopté.)*

#### Article 18.

**M. le président.** Art. 18. — Il est ajouté dans le code de l'urbanisme un article L. 111-5-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 111-5-1. — Tout acte ou promesse de vente d'un ou plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel consécutif à la division initiale ou à la subdivision de tout ou partie d'un ensemble immobilier bâti doit comporter une clause prévoyant les modalités de l'entretien des voies et réseaux propres à cet ensemble immobilier bâti. A défaut de stipulation, cet entretien incombe au propriétaire de ces voies et réseaux. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 18.

*(L'article 18 est adopté.)*

#### Article 19.

**M. le président.** Art. 19. — La section I du chapitre II du livre III de la première partie (législative) du code de l'urbanisme est modifiée comme suit :

1° L'article L. 322-2 est modifié comme suit :

« Il est ajouté au 1° les mots suivants : « ... ainsi que la réalisation des travaux d'équipement et d'aménagement nécessaires ; »

« Le 2° est remplacé par les dispositions suivantes :

« 2° Le groupement de parcelles en vue soit d'en conférer l'usage à un tiers, notamment par bail à construction, soit d'en faire apport ou d'en faire la vente à un établissement public ou société de construction ou d'aménagement.

« Chacun des membres de l'association peut choisir d'être payé, en tout ou en partie, en espèces ou par remise d'un ou plusieurs immeubles ou fractions d'immeubles, dans la mesure compatible avec les règles applicables à l'organisme constructeur ou aménageur ; »

« 2° L'article L. 322-3 est modifié comme suit :

« Art. L. 322-3. L'autorité administrative peut autoriser une association foncière urbaine sur la demande de propriétaires intéressés ou, le cas échéant, à l'initiative de la commune, si les conditions suivantes sont remplies :

« 1° Pour les travaux spécifiés aux 1°, 2° et 5° de l'article L. 322-2, les deux tiers au moins des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie ont adhéré à l'association.

« Pour les travaux spécifiques au 3<sup>e</sup> de l'article L. 322-2, la majorité des propriétaires detenant ensemble la moitié au moins de la superficie ont adhéré à l'association.

« 2 (Le reste sans changement.) »

« 3 Il est ajouté un article L. 322-3-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 322-3-1. Par dérogation aux règles de majorité fixées à l'article L. 322-3, l'autorité administrative peut autoriser une association foncière urbaine de remembrement, à la demande ou avec l'accord de la moitié au moins des propriétaires, lorsque la disposition des parcelles limite de façon importante l'utilisation des droits à construire prévus par les documents d'urbanisme.

« 4 Il est ajouté un article L. 322-3-2 ainsi rédigé :

« Art. L. 322-3-2. L'autorité administrative recueille, préalablement à la création de l'association, l'accord du conseil municipal sur l'opération lorsqu'un plan d'occupation des sols a été approuvé sur le territoire de la commune. Dans les autres cas, ou si l'association foncière urbaine est située à l'intérieur d'un périmètre d'opération d'intérêt national, l'autorité administrative recueille l'avis du conseil municipal. »

« 5 Dans le 6<sup>e</sup> de l'article L. 322-6, après les mots « prononce les transferts et attributions de propriété », est ajoutée la phrase suivante :

« L'acte de l'autorité administrative impose, en tant que de besoin, des prescriptions propres à l'opération, en complément de la réglementation d'urbanisme applicable à la zone considérée. Ces prescriptions font partie du dossier soumis à l'enquête. »

« 6 Il est ajouté un article L. 322-6-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 322-6-1. L'autorité administrative recueille, préalablement à l'approbation du plan de remembrement, l'accord du conseil municipal sur celui-ci ainsi que sur les prescriptions d'urbanisme propres à l'opération, lorsqu'un plan d'occupation des sols a été approuvé sur le territoire de la commune. Dans les autres cas, ou si l'association est située à l'intérieur d'un périmètre d'opération d'intérêt national, l'autorité administrative recueille l'avis du conseil municipal. »

« 7 Il est ajouté un article L. 322-9-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 322-9-1. Lorsqu'un ou plusieurs des immeubles compris dans le périmètre d'une association foncière urbaine sont régis par la loi n<sup>o</sup> 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les travaux sur lesquels porte l'objet de l'association sont réputés rendus obligatoires au sens de l'article 25 <sup>o</sup> de ladite loi.

« Chaque syndicat de copropriété est représenté à l'assemblée générale de l'association par son syndic dûment mandaté à cet effet.

« Lorsque, dans le périmètre de l'association, sont compris deux ou plusieurs syndicats représentés par le même syndic, des mandataires *ad hoc* devront être désignés par le ou les syndicats afin qu'un même syndic ne puisse représenter plus d'un syndicat. A défaut de nomination, le mandataire *ad hoc* est désigné par l'autorité judiciaire saisie à la requête de tout intéressé.

« 8 Il est ajouté un article L. 322-9-2 ainsi rédigé :

« Art. L. 322-9-2. Le recouvrement des taxes des associations autorisées est fait comme en matière de contributions directes.

« Toutefois, l'association a la faculté de léguer que les règlements peuvent être faits, pour tout ou partie, par remise d'immeuble. Les personnes publiques, si elles en sont d'accord, peuvent également s'acquitter sous cette forme de leur contribution.

« Si la remise d'immeuble n'est pas intervenue dans les délais prévus, le montant des taxes dues par le propriétaire est exigible immédiatement. »

« 8 Il est ajouté un article L. 322-9-2 ainsi rédigé :

« Art. L. 322-9-3. Les règlements des dépenses de l'association peuvent être faits par remise d'immeuble, sous réserve de l'acceptation du créancier. Les modalités de règlement figurent au contrat créateur de la dépense. »

M. Destrade, rapporteur, a présenté un amendement n<sup>o</sup> 66 ainsi rédigé :

« Dans le premier alinéa de l'article 19, après les mots : « du chapitre II », insérer les mots : « du titre II ». »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur. Il s'agit d'un amendement rédactionnel.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. D'accord !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n<sup>o</sup> 66. (L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Destrade, rapporteur, a présenté un amendement n<sup>o</sup> 67 ainsi rédigé :

« A la fin du dernier alinéa du 1<sup>er</sup> de l'article 19, substituer aux mots : « dans la mesure compatible avec les règles applicables à l'organisme constructeur ou aménageur », les mots : « lorsque les règles applicables à l'organisme constructeur ou aménageur ne s'y opposent pas ; ». »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur. Amendement rédactionnel !

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. D'accord !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n<sup>o</sup> 67. (L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Destrade, rapporteur, a présenté un amendement n<sup>o</sup> 68 ainsi libellé :

« I. — Rédiger ainsi le premier alinéa du 2<sup>e</sup> de l'article 19 :

« 2<sup>e</sup> Les six premiers alinéas de l'article L. 322-3 sont remplacés par les dispositions suivantes : ».

« II. — En conséquence, supprimer le dernier alinéa du 2<sup>e</sup> de cet article. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur. C'est un amendement de même nature que le précédent.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Favorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n<sup>o</sup> 68. (L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Destrade, rapporteur, a présenté un amendement n<sup>o</sup> 263 ainsi rédigé :

« Dans le deuxième alinéa du 3<sup>e</sup> de l'article 19, substituer aux mots : « la disposition », les mots : « la localisation ou la configuration ». »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur. Cet amendement est également d'ordre rédactionnel.

M. le président. Même avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Oui, monsieur le président.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n<sup>o</sup> 263. (L'amendement est adopté.)

M. le président. MM. Robert Galley, Guichard et les membres du groupe du rassemblement pour la République et apparentés ont présenté un amendement n<sup>o</sup> 259 ainsi rédigé :

« Dans la première phase du deuxième alinéa du 4<sup>e</sup> de l'article 19, après les mots : « plan d'occupation des sols a été », insérer les mots : « publié et ». »

La parole est à M. Robert Galley.

M. Robert Galley. Position habituelle ; solution habituelle.

M. le président. Il est défendu ?

M. Robert Galley. Non, monsieur le président.

M. le président. J'allais dire : « Défendu, combattu et ballu ! » (Sourires.)

M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur. Veni, vidi, vici. (Nouveaux sourires.)

M. le président. L'amendement n<sup>o</sup> 259 est retiré.

MM. Robert Galley, Guichard et les membres du groupe du rassemblement pour la République et apparentés ont présenté un amendement n° 260 ainsi rédigé :

Dans la première phrase du deuxième alinéa du 6° de l'article 19, après les mots : « un plan d'occupation des sols a été », insérer les mots : « publié et ».

La parole est à M. Robert Galley.

**M. Robert Galley.** Je retire également cet amendement.

**M. le président.** L'amendement n° 260 est retiré.

Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 19, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 19, ainsi modifié, est adopté.)

#### Article 20.

**M. le président.** Je donne lecture de l'article 20 :

#### TITRE IV

#### FINANCEMENT DE L'AMENAGEMENT

« Art. 20. — 1. Le premier alinéa du II de l'article 1585 C du code général des impôts est ainsi modifié :

II. Le conseil municipal peut renoncer à percevoir en tout ou en partie la taxe locale d'équipement sur les locaux à usage d'habitation édifiés pour leur compte ou à titre de prestation de services par les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et par les sociétés d'économie mixte à capitaux publics majoritaires réalisant des locaux à usage d'habitation répondant aux conditions définies par l'article L. 411-1 du même code. »

2. Le III de l'article 1585 C du code général des impôts est remplacé par les dispositions suivantes :

III. Les constructions édifiées dans les secteurs du territoire de la commune où le conseil municipal a décidé de mettre à la charge des constructeurs (tout ou partie des dépenses d'exécution des équipements publics rendus nécessaires par la mise en œuvre d'un programme d'aménagement d'ensemble conformément à l'article L. 332-9 du code de l'urbanisme) sont exclues du champ d'application de la taxe. »

3. Le IV de l'article 1585 C du code général des impôts est abrogé.

4. Le second alinéa du I de l'article 1585 D du code général des impôts est ainsi complété :

« Elle est modifiée au 1<sup>er</sup> novembre de chaque année, en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. »

5. Le premier alinéa du II de l'article 1585 E du code général des impôts est remplacé par les dispositions suivantes :

« II. Ce taux peut être porté jusqu'à cinq pour cent par délibération du conseil municipal. »

6. L'article 1585 G du code général des impôts est complété par les dispositions suivantes :

Lorsque le produit de la liquidation de la taxe n'atteint pas la somme de cinquante francs, elle n'est pas mise en recouvrement.

7. Le premier alinéa de l'article 1635 bis B du code général des impôts est remplacé par les dispositions suivantes :

Art. 1635 bis B. Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale a dans sa compétence la réalisation d'équipements publics d'infrastructure, il peut exercer les pouvoirs appartenant aux conseils municipaux en vertu des articles 1585 A, 1585 C II et III et 1585 E II et percevoir la taxe à son profit. Cette faculté peut être exercée par les établissements publics chargés de la gestion d'agglomérations nouvelles. La décision d'exercer les pouvoirs susmentionnés est prise avec l'accord des conseils municipaux concernés sauf si le produit de la taxe constitue une recette dudit établissement public en vertu du statut de celui-ci. L'établissement public peut décider de reverser aux communes qu'il groupe une partie des sommes perçues au titre de la taxe. »

« 8. Le deuxième et le troisième alinéas du I de l'article 1723 quater du code général des impôts sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Elle doit être versée à la recette des impôts de la situation des biens en deux fractions égales.

« Le premier versement est exigible à l'expiration d'un délai de dix-huit mois à compter de la date de délivrance du permis de construire ou de la date à laquelle l'autorisation de construire est réputée avoir été tacitement accordée. Le second versement est exigible à l'expiration d'un délai de trente-six mois à compter de la même date. »

« 9. Le troisième alinéa de l'article 1599 A du code général des impôts est remplacé par les dispositions suivantes :

« La taxe est assise et recouvrée selon les mêmes modalités et sous les mêmes sanctions que la taxe locale d'équipement. Elle doit être payée à la recette des impôts de la situation des biens en deux fractions égales, dans les délais prévus au troisième alinéa de l'article 1723 quater. Son produit est perçu au profit du département. »

Le Gouvernement a présenté un amendement n° 267 ainsi libellé :

« Après les mots : « des locaux à usage d'habitation », rédiger ainsi la fin du deuxième alinéa (II) du 1<sup>er</sup> de l'article 20 :

« principale, financés à titre prépondérant au moyen de prêts ouvrant droit au bénéfice des dispositions prévues au titre V du livre III du code de la construction et de l'habitation. »

La parole est à M. le ministre de l'urbanisme et du logement.

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** La référence à l'article L. 411-1 du code de la construction et de l'habitation concerne les modalités de financement antérieures à l'entrée en application de la loi du 3 janvier 1977 portant réforme de l'aide au logement.

Le projet tendant à permettre aux communes d'exonérer de la taxe locale d'équipement les locaux à usage d'habitation construits par les organismes d'habitation à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte à capitaux publics majoritaires, locaux dont le financement permet aux futurs occupants de bénéficier de l'aide personnalisée instaurée par la loi du 3 janvier 1977, il convient de modifier la référence retenue.

En outre, s'agissant d'un texte fiscal, il est nécessaire de retenir deux critères précis : l'usage des locaux à titre d'habitation principale et le caractère prépondérant du financement ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement.

Tel est l'objet de cet amendement.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** La commission n'a pas examiné cet amendement mais, à titre personnel, j'y suis tout à fait favorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 267. (L'amendement est adopté.)

**M. le président.** M. Destrade, rapporteur, a présenté un amendement n° 70 ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le début du deuxième alinéa du 4° de l'article 20 :

« Cette dernière valeur est modifiée... » (le reste sans changement).

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** Amendement de précision !

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** D'accord !

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 70.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** M. Destrade, rapporteur, a présenté un amendement n° 71 ainsi rédigé :

« I. Dans le premier alinéa du 5° de l'article 20, substituer aux mots : « Le premier alinéa », les mots : « Les trois premiers alinéas ».

« II. En conséquence, dans le même alinéa, substituer aux mots : « est remplacé », les mots : « sont remplacés ».

La parole est à M. le rapporteur.



**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** Amendement rédactionnel !

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** D'accord !

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 71. (L'amendement est adopté.)

**M. le président.** MM. Paul Chomat, Duroméa et les membres du groupe communiste et apparenté ont présenté un amendement n° 268 ainsi rédigé :

« Dans le deuxième alinéa du 5° de l'article 20, substituer au mot : « cinq », le mot : « six ».

La parole est à M. Paul Chomat.

**M. Paul Chomat.** Cet amendement était en cohérence avec un autre amendement que nous avons déposé après l'article 20, mais qui a été déclaré irrecevable.

M. Duroméa a exposé dans la discussion générale les motivations qui étaient les nôtres.

Il nous paraît nécessaire de corriger les injustices issues de l'actuel système de la taxe locale d'équipement. Celle-ci est, en effet, entièrement versée aux communes et, en définitive, les communes qui mènent une politique sociale du logement ne perçoivent presque rien, puisqu'elles favorisent la construction d'I.L.M. en exonérant de la T.L.E. les organismes constructeurs. Il y a donc là un déséquilibre qui défavorise ces communes en raison de la politique de justice sociale qu'elles conduisent.

Nous demandions qu'une fraction de la T.L.E. — le taux proposé était de 1 p. 100 — soit versé au F.S.U., qui mène une action en faveur du logement social et aide les communes à réaliser leurs projets sociaux d'aménagement.

Cependant, pour ne pas pénaliser les communes du fait de ce prélèvement, nous proposons également que le conseil municipal puisse majorer d'un point le taux de T.L.E.

C'est l'objet de l'amendement n° 268.

Nous souhaitons que le Gouvernement soit attentif à ces questions. Nous pensons d'ailleurs reprendre ces problèmes à l'occasion d'une prochaine loi de finances.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** La commission n'a pas examiné l'amendement de M. Chomat.

A titre personnel, je trouve inopportune une augmentation du taux maximum de la taxe locale d'équipement.

Le projet de loi autorise le conseil municipal à décider lui-même de la perception de cette taxe au taux maximum. Cela constitue déjà un progrès sensible par rapport au droit en vigueur, qui exigeait un arrêté préfectoral.

A titre personnel, je suis donc défavorable à l'amendement de M. Chomat.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Le Gouvernement a déjà introduit des améliorations sensibles dans le système de la T.L.E. en permettant de réévaluer chaque année la valeur de l'assiette de la taxe, en autorisant le conseil municipal à fixer librement le taux entre 1 et 5 p. 100.

En fait, le Gouvernement estime que, dans les conditions économiques actuelles, il convient de ne pas alourdir les charges qui pèsent sur la construction.

Cela dit, je mesure l'ampleur du problème sur lequel M. Chomat a appelé mon attention — problème qu'il avait déjà exposé devant la commission de la production. Les chiffres que lui-même et M. Frelaut ont cités sont édifiants et justifient leur désir de voir effectuer une péréquation.

Mais le problème est de savoir comment effectuer celle-ci. A quel niveau ? Au profit de qui ?

Je vous suggère donc, monsieur Chomat, de retirer cet amendement. Nous pourrions engager une réflexion sur ce problème lors d'une lecture ultérieure du texte, de façon à voir s'il est possible de mettre en œuvre un système de péréquation tel que vous le proposez.

**M. le président.** La parole est à M. le rapporteur pour avis de la commission des finances.

**M. Dominique Frelaut, rapporteur pour avis.** Je me suis déjà longuement exprimé sur ce problème en exposant l'avis de la commission des finances.

Comme je vous l'ai dit, monsieur le ministre, nous sommes très satisfaits par l'existence du fonds social urbain, qui aura des effets très positifs, pour les quartiers dégradés en particulier. Bien entendu, il ne faut pas diluer ces 600 millions dont vous disposez, 200 sont d'ailleurs déjà prévus pour le fonds des grands travaux.

Ce fonds, il s'agit maintenant de l'alimenter en tant que fonds. Il y a encore des choses à préciser pour qu'il puisse recevoir des recettes budgétaires. Il y a même une difficulté à lui attribuer des recettes provenant des collectivités territoriales. C'est la raison pour laquelle il était très difficile de formuler un amendement. Vous avez d'ailleurs expliqué que ce texte n'avait pas une vocation financière particulière. Mais votre réponse laisse entrevoir qu'il faut rechercher une sorte de péréquation en partant de la T.L.E. Je crois que ce serait possible dans le cadre de la loi de finances. Bien sûr, il y a le problème de l'augmentation des prélèvements obligatoires alors que tout le monde parle au contraire de les diminuer. Il est évident que la T.L.E. crée, du point de vue de sa perception, des inégalités en fonction de la loi du marché et du type d'habitat différencié qui existe dans les communes. Il faut respecter l'autonomie des communes — c'est un principe — mais une péréquation est tout de même nécessaire. D'ailleurs, quand on a institué le P.L.D., M. Galley avait eu cette préoccupation. Cet élément péréquateur du P.L.D. a disparu, parce qu'on en a augmenté le taux : 1,5 p. 100 et 3 p. 100 à Paris. Si bien que, par rapport à la loi initiale, nous n'avons pas eu une moindre densification mais pas non plus d'argent. Il faut donc voir comment on peut trouver une solution avec la T.L.E.

Cela dit, la recette est de 1 milliard : 10 p. 100, c'est deux fois rien, dira-t-on, mais pour une action ponctuelle dans des quartiers dégradés, cela peut représenter quelque chose. Sur les participations, cela représente 3 à 4 milliards. Là aussi, la question peut se poser de savoir comment on peut les prendre dans le file !

Je connais un certain nombre de collectivités territoriales, dont je ne mets pas en cause l'autonomie, qui, pas tellement loin de chez moi, ont aménagé de telle sorte que nous avons une densification absolument fantastique avec un apport de P.L.D. important. Tous les équipements sont réalisés par les aménageurs. Là, l'urbanisme est très ségréatif, il s'y étale une certaine richesse et ici, à quelques kilomètres, c'est la gêne et les difficultés.

A l'occasion de la prochaine loi de finances, il faudra saisir l'occasion pour alimenter le F.S.U. et en faire un fonds propre que l'on puisse doter par des affectations budgétaires.

**M. le président.** La parole est à M. le rapporteur de la commission des lois, saisie pour avis.

**M. Jean-Pierre Worms, rapporteur pour avis.** Je m'exprimerai à titre personnel, monsieur le président. Ce problème de la péréquation s'est posé tout au long de la discussion des lois de décentralisation et de transfert des compétences.

Nous sommes placés devant une très grande difficulté. Ou bien on recherche un mécanisme spécifique de péréquation, ou bien, et c'est la voie dans laquelle nous nous sommes engagés, on donne mandat, s'agissant de l'évaluation des conditions financières dans lesquelles se sont faits les transferts, d'établir un bilan des inégalités qui apparaissent, du fait de la décentralisation, entre les différentes collectivités, afin de mettre au point un mécanisme global de péréquation qui puisse prendre en compte tous ces problèmes.

Je le répète : chercher à traiter au coup par coup ces problèmes grâce à des mécanismes spécifiques de péréquation risquerait de nous entraîner dans une situation financière extraordinairement complexe.

**M. le président.** Maintenez-vous cet amendement, monsieur Chomat ?

**M. Paul Chomat.** Je remercie M. le ministre de sa réponse. Mon collègue M. Frelaut ayant pu très largement s'exprimer, nous retirons cet amendement.

**M. le président.** L'amendement n° 268 est retiré.

M. Destrade, rapporteur, a présenté un amendement n° 72 ainsi rédigé :

« Dans le premier alinéa du 9° de l'article 20, substituer à la référence : « l'article 1599 A », la référence : « l'article 1599 B ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur. Il s'agit de rectifier une erreur matérielle.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. D'accord.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 72. (L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 20, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 20, ainsi modifié, est adopté.)

#### Article 21.

M. le président. « Art. 21. — La section II du chapitre II du titre III du livre III de la première partie (législative) du code de l'urbanisme est remplacée par les dispositions suivantes :

#### SECTION II

**Participations à la réalisation d'équipements publics exigibles à l'occasion de la délivrance d'autorisations de construire ou d'utiliser le sol.**

« Art. L. 332-6. En sus de la taxe locale d'équipement prévue à l'article 1585 A du code général des impôts ou de la participation instituée dans les secteurs d'aménagement en vertu des dispositions de l'article L. 332-9, il ne peut être obtenu des bénéficiaires d'autorisations de construire, indépendamment de la réalisation des équipements propres définis à l'article L. 332-15, que les contributions aux dépenses d'équipements publics suivantes :

« 1° a) la participation pour dépassement du coefficient d'occupation des sols prévue à l'article L. 332-1 ;

« b) le versement pour dépassement du plafond légal de densité prévu à l'article L. 112-2 ;

« c) la taxe départementale des espaces naturels sensibles prévue à l'article L. 142-2 ;

« d) la taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et d'environnement prévue à l'article 1599 B du code général des impôts.

« 2° a) la participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L. 35-4 du code de la santé publique ;

« b) la participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue au troisième alinéa de l'article L. 421-3 ;

« c) la participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L. 332-8 ;

« d) la participation demandée pour la réalisation des équipements des services publics industriels ou commerciaux concédés, affermés ou exploités en régie dès lors que ces équipements sont rendus nécessaires par la réalisation de l'opération ;

« e) les cessions gratuites de terrains destinés à être affectés à certains usages publics qui, dans la limite de dix pour cent de la superficie du terrain auquel s'applique la demande, peuvent être exigées des bénéficiaires d'autorisations portant sur la création de nouveaux bâtiments ou de nouvelles surfaces construites.

« 3° La participation des riverains prévue par la législation applicable dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle.

« Ces contributions aux dépenses d'équipements publics peuvent être exigées dans toutes les communes, y compris celles où la taxe locale d'équipement n'est pas instituée et celles qui ont renoncé à la percevoir conformément aux dispositions de l'article 1585 A 1° du code général des impôts.

« Pour le financement d'un même équipement public, il ne peut être obtenu que l'une des contributions mentionnées au 2° et au 3°.

« Les taxes ou contributions qui sont obtenues ou imposées en violation des dispositions du présent article sont réputées sans cause ; les sommes versées ou celles qui correspondent au coût des prestations fournies sont sujettes à répétition. L'action en répétition se prescrit par cinq ans à compter du dernier versement des taxes ou contributions ou de l'obtention des prestations indûment exigées.

« Art. L. 332-7. L'illégalité des prescriptions exigeant des taxes ou des contributions aux dépenses d'équipements publics est sans effet sur la légalité des autres dispositions de l'autorisation de construire.

« Art. L. 332-8. Une participation spécifique peut être exigée des bénéficiaires des autorisations de construire qui ont pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, agricole ou commercial qui, par sa nature, sa situation ou son importance, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

« Lorsque la réalisation des équipements publics exceptionnels n'est pas de la compétence de l'autorité qui délivre le permis de construire, celle-ci détermine le montant de la contribution correspondante, après accord de la collectivité publique à laquelle incombent ces équipements ou de son concessionnaire.

« Art. L. 332-9. Dans les secteurs du territoire de la commune où un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé par le conseil municipal, celui-ci peut mettre à la charge des bénéficiaires d'autorisations de construire tout ou partie des dépenses d'exécution des équipements publics correspondant aux besoins des habitants actuels ou futurs du secteur concerné et rendus nécessaires par la mise en œuvre du programme d'aménagement.

« Dans les communes où la taxe locale d'équipement est instituée, les constructions édifiées dans ces secteurs sont exclues du champ d'application de la taxe.

« Le conseil municipal détermine le secteur d'aménagement, la nature, le coût et le délai prévus pour la réalisation du programme d'équipements publics. Il fixe en outre la part des dépenses de réalisations de ce programme qui est à la charge des constructeurs, ainsi que les critères de répartition de celle-ci entre les différentes catégories de constructions. Sa délibération fait l'objet d'un affichage en mairie. Une copie de cette délibération est jointe à toute délivrance de certificat d'urbanisme.

« Dans ces secteurs, les participations aux dépenses d'équipements publics énumérés au 2° et au 3° de l'article L. 332-6 ne peuvent être perçues lorsque le coût des équipements publics qu'elles concernent est pris en compte dans le calcul de la participation demandée conformément au présent article.

« Art. L. 332-10. La participation prévue à l'article précédent est exigée sous forme de contribution financière ou, en accord avec le demandeur de l'autorisation, sous forme d'exécution de travaux ou d'apports de terrains, y compris au cas où le constructeur est une personne publique.

« La mise en recouvrement de la participation sous forme de contribution financière se fait dans les délais fixés par l'autorité qui délivre l'autorisation de construire. Ces délais ne peuvent être décomptés qu'à partir du commencement des travaux qui ont fait l'objet de l'autorisation.

« Art. L. 332-11. Lorsque le programme d'aménagement d'ensemble fait l'objet d'une modification substantielle, le conseil municipal peut, pour les autorisations à venir, réviser le régime de la participation dans les conditions prévues à l'article L. 332-9.

« Si les équipements publics annoncés n'ont pas été réalisés dans le délai fixé par la délibération instituant ou modifiant la participation, la restitution des sommes éventuellement versées ou de celles qui correspondent au coût des prestations fournies peut être demandée par les bénéficiaires des autorisations de construire. Dans les communes où la taxe locale d'équipement est instituée, la taxe est alors rétablie de plein droit dans le secteur concerné et la restitution de ces sommes peut être demandée par les bénéficiaires des autorisations de construire pour la part excédant le montant de la taxe locale d'équipement qui aurait été exigible en l'absence de la délibération prévue à l'article L. 332-9.

« Art. L. 332-12. — Les dispositions des articles L. 332-6 et L. 332-7 sont applicables dans les conditions suivantes aux lotisseurs et aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

« Peuvent être mis à la charge du lotisseur ou de l'association foncière urbaine par l'autorisation de lotir ou par l'acte administratif approuvant le plan de remembrement :

« a) le versement pour dépassement du plafond légal de densité dans les conditions prévues à l'article L. 332-9-1 ;

« b) la participation pour dépassement du coefficient d'occupation des sols dans les conditions prévues à l'article L. 332-1-1 ;

« c) la participation spécifique pour équipements publics exceptionnels dans les conditions prévues à l'article L. 332-8 ;

« d) une participation forfaitaire représentative de la taxe locale d'équipement ou de la participation prévue à l'article L. 332-9 et des contributions énumérées à l'article L. 332-6 1<sup>o</sup> c et d, 2<sup>o</sup> a, b, d et e et 3<sup>o</sup>.

« Il ne peut être perçu sur les constructeurs aucune des contributions ou participations qui ont été mises à la charge du lotisseur ou de l'association foncière urbaine de remembrement.

« Art. L. 332-13. — Lorsqu'une commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale y ayant vocation elle peut, en accord avec cet établissement, lui déléguer tout ou partie des compétences qui lui sont reconnues par la présente section.

« Art. L. 332-14. — Des décrets en Conseil d'Etat déterminent, en tant que de besoin, les conditions d'application de la présente section.

ARTICLE L. 332-6 DU CODE DE L'URBANISME

**M. le président.** M. Destrade, rapporteur, a présenté un amendement n° 73 ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le cinquième alinéa (d) du texte proposé pour l'article L. 332-6 du code de l'urbanisme :

« d) La taxe pour le financement des dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement prévue à l'article 1599 B du code général des impôts. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** Il s'agit de rétablir l'intitulé de la taxe tel qu'il figure dans le code général des impôts.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Favorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 73.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** M. Zeller a présenté un amendement n° 279 ainsi rédigé :

« Compléter le onzième alinéa (3<sup>o</sup>) du texte proposé pour l'article L. 332-6 du code de l'urbanisme par les dispositions suivantes :

« , celle-ci pouvant être actualisée pour tenir compte du délai écoulé entre la date de réalisation des travaux concernés et le moment de perception de cette participation. Elle peut également inclure les frais de premier établissement de l'éclairage public. »

La parole est à M. Rigaud, pour soutenir cet amendement.

**M. Jean Rigaud.** Comme vous le savez, il existe dans les trois départements d'Alsace — le Haut-Rhin, le Bas-Rhin et la Moselle — des modalités particulières de calcul de la participation des promoteurs et des pétitionnaires de permis de construire aux équipements.

Le « droit local » et notamment les modalités de calcul de participation des riverains doivent être adaptés aux réalités d'aujourd'hui. Il s'agit notamment d'inclure la dérive des prix et d'incorporer les frais concernant les équipements d'éclairage public qui n'existaient pas en 1892, date d'établissement de la législation locale d'Alsace-Moselle.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** La commission n'a pas examiné cet amendement, mais je pense qu'elle lui aurait donné un avis favorable car il prévoit une actualisation de la participation des riverains exigible dans le Bas-Rhin, le Haut-Rhin et la Moselle et ajoute une nouvelle catégorie de travaux pour laquelle peut être exigée une participation, à savoir l'éclairage public.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Le Gouvernement est favorable à l'amendement n° 279, comme je l'avais laissé entendre hier à son auteur.

La proposition de M. Zeller est dans l'esprit des dispositions proposées par ailleurs en matière de participation des constructeurs.

Je formulerais toutefois une petite réserve. Il conviendrait, à mon avis, de faire une simulation en ce qui concerne l'éclairage public pour connaître les masses effectivement en jeu. Peut-être aurons-nous le temps de le faire d'ici au vote définitif de la loi.

Sous cette réserve, le Gouvernement, je le répète, est favorable à cet amendement.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 279.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** M. Zeller a présenté un amendement n° 270 ainsi rédigé :

« Compléter le premier alinéa du 3<sup>o</sup> du texte proposé pour l'article L. 332-6 du code de l'urbanisme par les mots :

« , celle-ci pouvant être actualisée pour tenir compte du délai qui s'est écoulé entre la date d'exécution des travaux d'équipement et la date d'obtention des autorisations de construire ».

Il me semble qu'il s'agit d'un amendement de repli, monsieur Rigaud ?

**M. Jean Rigaud.** En effet, monsieur le président.

**M. le président.** Cet amendement n'a donc plus d'objet puisque le onzième alinéa 3<sup>o</sup> n'est autre que le premier alinéa du 3<sup>o</sup>.

ARTICLE L. 332-9 DU CODE DE L'URBANISME

**M. le président.** M. Rigaud a présenté un amendement n° 130 ainsi rédigé :

« Dans le premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 332-9 du code de l'urbanisme, après les mots : « a été approuvé par le conseil municipal », insérer les mots : « ou par le conseil de communauté urbaine, établissement public de coopération intercommunale ».

La parole est à M. Rigaud.

**M. Jean Rigaud.** C'est toujours le même type d'amendement, monsieur le président, en ce qui concerne les communautés urbaines.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** Nous nous sommes largement expliqués sur ce point et chacun connaît notre position de refus.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Même position.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 130.

(L'amendement n'est pas adopté.)

**M. le président.** M. Rigaud a présenté un amendement, n° 131 corrigé, ainsi rédigé :

« Au début de l'avant-dernier alinéa du texte proposé pour l'article L. 332-9 du code de l'urbanisme, après les mots : « Le conseil municipal », insérer les mots : « ou le conseil de communauté urbaine, établissement public de coopération intercommunale compétent ».

Cet amendement est devenu sans objet.

MM. Paul Chomat, Duroméa et les membres du groupe communiste et apparenté ont présenté un amendement, n° 162, ainsi rédigé :

« Dans la deuxième phrase du troisième alinéa du texte proposé pour l'article L. 332-9 du code de l'urbanisme, après les mots : « à la charge des constructeurs », insérer les mots : « sans que celle-ci puisse être inférieure à la taxe locale d'équipement normalement exigible ».

La parole est à M. Paul Chomat.

**M. Paul Chomat.** La rédaction proposée pour l'article L. 332-9 du code de l'urbanisme clarifie les rapports entre les communes et les aménageurs, puisque ces derniers seront soumis à la T.L.E. ou auront en charge la réalisation de certains équipements publics. Notre amendement n° 162 s'inscrit dans cette logique. Cependant, il prévoit que les coûts des équipements mis à la charge des aménageurs ne sauraient être inférieurs au montant de la T.L.E. normalement exigible.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** L'amendement de M. Chomat correspond à un problème réel : celui qui se poserait à une commune qui créerait un périmètre d'aménagement et exi-

gerait des constructeurs une participation moins importante que la T. L. E. qui aurait été exigée en l'absence de périmètre d'aménagement.

Sa rédaction n'est cependant pas apparue satisfaisante à la commission. Accepteriez-vous, monsieur Chomat, au bénéfice d'une étude que nous pourrions mener à bien avant la deuxième lecture, de retirer votre amendement? Nous souhaitons franchement trouver un accommodement sur ce point.

**M. Paul Chomat.** Aussi satisfaits que l'avons été tout à l'heure par la réponse de M. le ministre, nous retirons cet amendement.

**M. le président.** L'amendement n° 162 est retiré.

#### ARTICLE L. 332-11 DU CODE DE L'URBANISME.

**M. le président.** M. Rigaud a présenté un amendement, n° 132, ainsi rédigé :

« Dans le premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 332-11 du code de l'urbanisme, après les mots : « le conseil municipal », insérer les mots : « ou le conseil de communauté urbaine, établissement public de coopération intercommunale compétent ».

Un amendement semblable a déjà été soutenu.

La commission et le Gouvernement ont émis un avis défavorable.

Je mets aux voix l'amendement n° 132.

(L'amendement n'est pas adopté.)

**M. le président.** Personne ne demande plus la parole?...

Je mets aux voix l'article 21 du projet de loi, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 21 du projet de loi, ainsi modifié, est adopté.)

#### Article 22.

**M. le président.** « Art. 22. — Dans le chapitre II du titre III du livre III de la première partie (législative) du code de l'urbanisme, est insérée une section III ainsi rédigée :

#### SECTION III

##### Équipements propres dont la réalisation peut être exigée des bénéficiaires d'autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol.

« Art. L. 332-15. — L'autorité qui délivre l'autorisation de construire ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation des équipements propres à l'opération qui comprennent notamment, s'il y a lieu, la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

« Ces équipements propres sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation. Ils comprennent, s'il y a lieu, la réalisation ou le financement de leur branchement sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment les opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

« En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrent pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L. 332-6.

« L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

« Art. L. 332-16. — Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application de la présente section. »

#### ARTICLE L. 332-15 DU CODE DE L'URBANISME

**M. le président.** MM. Robert Galley, Guichard et les membres du groupe du rassemblement pour la République et apparentés ont présenté un amendement, n° 271, ainsi rédigé :

Supprimer la première phrase du deuxième alinéa du texte proposé pour l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.

La parole est à M. Robert Galley.

**M. Robert Galley.** La phrase qui figure en tête du deuxième alinéa de l'article 332-15 — « Ces équipements propres sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation » — nous paraît

superfétatoire. Elle fait quelque peu double emploi avec le premier paragraphe qui donne une définition très précise des équipements concernés et sur laquelle nous sommes d'accord.

Pourquoi cette répétition, puisqu'il est entendu que, suivant les cas, les dispositions peuvent être de nature tout à fait différente? Cette contrainte imposée par l'article 332-15 ne semble ne pas avoir sa place ici, dans le cadre de la liberté que doivent avoir les gens de travailler et de mettre les équipements à la charge de qui bon leur semble.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission?

**M. Jean-Pierre Destraide, rapporteur.** La commission n'a pas examiné cet amendement.

A titre personnel, monsieur Galley, je pense qu'il ne peut être accepté. Pourquoi? Parce que la suppression de la phrase « ces équipements propres sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation » ôterait une partie de sa signification à la distinction entre les équipements propres à l'opération, qui sont des équipements privés, et les équipements publics. Cette distinction claire a été le principal apport de l'article L. 332-15 qui constitue, selon moi, une garantie importante pour les constructeurs.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Le Gouvernement partage l'avis du rapporteur.

En fait, pour ne rien vous cacher, le Gouvernement avait songé à déposer un sous-amendement mais nous reverrons cette question lors d'une prochaine lecture.

**M. Robert Galley.** J'accepterais volontiers que M. le ministre sous-amende mon amendement maintenant.

**M. le président.** Il me paraît toutefois difficile de sous-amender un amendement de suppression.

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** C'est bien le problème que j'allais soulever. Il s'agirait en fait, une fois que la première phrase aura été supprimée, d'amender la deuxième phrase pour expliquer le pronom « ils » qui ne renverrait plus à rien.

**M. le président.** Je mets donc aux voix l'amendement n° 271. (L'amendement n'est pas adopté.)

**M. le président.** Personne ne demande plus la parole?...

Je mets aux voix l'article 22 du projet de loi.

(L'article 22 est adopté.)

#### Article 23.

**M. le président.** « Art. 23. — 1° A l'article L. 112-2 du code de l'urbanisme, les mots « à vocation culturelle, scientifique, d'enseignement, de santé ou d'assistance, » sont supprimés.

« 2° Il est ajouté à l'article L. 112-3 du code de l'urbanisme un deuxième alinéa ainsi rédigé :

« Toutefois il n'est pas tenu compte, dans le calcul du versement défini au premier alinéa de l'article L. 112-2, de la surface de plancher du bâtiment déjà implanté sur ce terrain lorsque ce bâtiment appartient à l'Etat, à la région, au département, à la commune ou à un établissement public administratif et qu'il est à la fois affecté à un service public ou d'utilité générale et non productif de revenus. »

« 3° Il est inséré dans le chapitre II du titre III du livre III de la première partie (législative) du code de l'urbanisme un article L. 332-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 332-1. Dans les lotissements ou dans le périmètre des associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office, la participation prévue à l'article L. 332-1 peut être mise à la charge du lotisseur par l'autorisation de lotir ou de l'association foncière urbaine de remembrement par l'acte administratif approuvant le plan de remembrement.

« La densité des constructions et la surface prise en compte pour déterminer si les constructions dépassent le coefficient d'occupation des sols sont alors appréciées globalement pour l'ensemble du lotissement ou de l'association foncière urbaine de remembrement. La valeur du terrain est déclarée et la participation versée comme en matière de permis de construire. »

« 4° Le troisième alinéa de l'article L. 333-2 du code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« Le paiement de la première fraction est exigible à l'expiration d'un délai de dix-huit mois à compter de la date de délivrance du permis de construire et celui de la seconde fraction à l'expiration d'un délai de trente-six mois à compter de cette même date. »

« 5° Dans le chapitre III du titre III du livre III de la première partie (législative) du code de l'urbanisme est inséré un article L. 333-9-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 333-9-1. Dans les lotissements ou dans le périmètre des associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office, le versement prévu à l'article L. 112-2 peut être mis à la charge du lotisseur par l'autorisation de lotir ou de l'association foncière urbaine de remembrement par l'acte administratif approuvant le plan de remembrement.

La densité des constructions et la surface prise en compte pour déterminer si les constructions dépassent le plafond légal de densité sont alors appréciées globalement pour l'ensemble du lotissement ou de l'association foncière urbaine de remembrement. La valeur du terrain est déclarée et le versement est effectué comme en matière de permis de construire. »

6 Les dispositions du présent titre, à l'exception des 8° et 9° de l'article 20 et du 4° de l'article 23, prendront effet à une date fixée par décret en Conseil d'Etat et au plus tard un an après la publication de la présente loi.

7 Les participations exigées des bénéficiaires d'autorisations de construire ou de lotir dans les zones qui ont été exclues du champ d'application de la taxe locale d'équipement antérieurement à l'entrée en vigueur du présent titre demeurent acquises à la collectivité ou à l'établissement public intéressé. Le régime de ces participations demeure applicable dans les mêmes zones pendant un an à compter de l'entrée en vigueur du présent titre. Passé ce délai, la zone est réintroduite de plein droit dans le champ d'application de la taxe locale d'équipement si la commune n'a pas délibéré conformément à l'article L. 332-9 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de la présente loi.

MM. Robert Galley, Guichard et les membres du groupe du rassemblement pour la République et apparentés ont présenté un amendement, n° 272, ainsi rédigé :

Dans la deuxième phrase du deuxième alinéa du texte proposé pour l'article L. 332-1-1 du code de l'urbanisme, après les mots : « est déclarée », insérer les mots : « après avis conforme des services fiscaux ».

La parole est à M. Robert Galley.

**M. Robert Galley.** Au titre de la taxe sur le plafond légal de densité, il nous a paru utile de préciser que la valeur du terrain à déclarer par le propriétaire doit être conforme à celle admise par les services fiscaux ou les services des domaines, de façon à éviter de fausses déclarations qui auraient tendance à faire baisser le prix des terrains.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** La commission n'a pas examiné cet amendement qui me semble satisfait par le droit en vigueur.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Le Gouvernement considère également que cet amendement est inutile.

**M. le président.** L'amendement est-il maintenu ?

**M. Robert Galley.** Oui, monsieur le président.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 272.

(L'amendement n'est pas adopté.)

**M. le président.** MM. Robert Galley, Guichard et les membres du groupe du rassemblement pour la République et apparentés ont présenté un amendement n° 273 ainsi rédigé :

Dans la deuxième phrase du deuxième alinéa du texte proposé pour l'article L. 333-9-1 du code de l'urbanisme, après les mots : « est déclarée », insérer les mots : « après avis conforme des services fiscaux ».

La parole est à M. Robert Galley.

**M. Robert Galley.** Je suppose que la même argumentation sera opposée à cet amendement.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** Même commentaire, en effet, que pour l'amendement n° 272.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Même commentaire également.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 273.

(L'amendement n'est pas adopté.)

**M. le président.** M. Destrade, rapporteur, a présenté un amendement, n° 74, ainsi rédigé :

« Dans le 6° de l'article 23, substituer aux mots : « des 8° et 9° de l'article 20 et du 4° de l'article 23 », les mots : « des 8° et 9° de l'article 20 et du 4° du présent article ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** Amendement rédactionnel.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Favorable !

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 74.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 23, modifié par l'amendement n° 74.

(L'article 23, ainsi modifié, est adopté.)

#### Après l'article 23.

**M. le président.** MM. Paul Chomat, Duroméa et les membres du groupe communiste et apparenté ont présenté un amendement n° 163 ainsi rédigé :

« Après l'article 23, insérer l'article suivant :

« L'article 7 de la loi n° 83-607 du 8 juillet 1983 portant diverses dispositions relatives à la fiscalité des entreprises et à l'épargne industrielle, est ainsi rédigé :

« Les valeurs mobilières visées à l'article 5 sont celles servant au financement de l'industrie française et notamment des acquisitions foncières réalisées par les collectivités locales pour le maintien ou l'implantation d'activités industrielles, et entrant dans des catégories fixées par décret. »

La parole est à Mme Horvath.

**Mme Adrienne Horvath.** Monsieur le ministre, dans la discussion générale, nous avons proposé que les Codevi puissent être mobilisés en faveur des collectivités locales pour les projets d'aménagement industriel.

Vous nous avez répondu en contestant que les Codevi aient raréfié les ressources disponibles, et vous avez cité en exemple le financement exceptionnel de 10 000 P. L. A. Nous estimons avoir été mal compris. Nous ne contestons pas que la Caisse des dépôts et consignations ait une capacité d'intervention toujours sensiblement égale. Nous précisons seulement, et c'est fondamental, qu'il y avait eu ponction sur les prêts accordés grâce à la création des Codevi. L'analyse montre en effet que la création des comptes pour le développement industriel s'est traduite non par une augmentation corrélatrice de l'épargne, mais essentiellement par un transfert de ressources. Cette donnée de fond, indépendamment des 10 000 P. L. A., ne peut avoir été sans incidence sur ces collectivités locales.

Les Codevi resteraient inaccessibles si nous ne décidions de les mobiliser en direction des collectivités locales pour des projets d'aménagement industriel, comme notre amendement le propose. La question centrale du financement de l'urbanisme est un problème sur lequel butent les collectivités locales. Mobiliser les Codevi, c'est concourir à une politique foncière plus hardie à destination industrielle, c'est aussi permettre le maintien ou l'implantation d'activités industrielles dans des conditions nouvelles. Bien entendu, les Codevi ne doivent pas être dévoyés de leur destination industrielle.

Nous vous demandons donc de bien vouloir adopter notre amendement, qui permettra aux collectivités locales de disposer d'un nouvel instrument de financement.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** L'amendement que nous propose Mme Horvath tend à permettre aux collectivités locales d'accéder aux fonds des Codevi pour financer leurs acquisitions foncières en vue du maintien ou de l'implantation d'activités industrielles.

La commission n'a pas examiné cet amendement, mais j'estime, à titre personnel, qu'une telle disposition ne serait justifiée que si l'introduction des Codevi avait bouleversé la capacité d'intervention de la Caisse des dépôts et consignations en faveur des collectivités locales. Cela ne nous semble pas être le cas. C'est la raison pour laquelle je suis défavorable à cet amendement.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Je rappelle à Mme Horvath que les ressources collectées par les Codevi ont pour objet de permettre le financement, par les entreprises, d'équipements à caractère industriel. J'ai le regret de lui dire

qu'il n'est pas envisagé actuellement d'étendre ces financements à des acquisitions de terrains par des collectivités locales. C'est la raison pour laquelle le Gouvernement est opposé à cet amendement.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission des finances, saisie pour avis ?

**M. Dominique Frelaut, rapporteur pour avis.** Cet amendement présente l'avantage de poser une question de principe. Et ce n'est pas seulement au niveau de la masse des emprunts à consentir aux collectivités territoriales qu'elle se pose mais aussi au niveau des taux d'intérêt. Nous souhaitons voir la désinflation se poursuivre mais, alors que le taux d'inflation est de 6 ou 7 p. 100, le taux des prêts est de 14 p. 100 : le différentiel est donc considérable. Certes, il y a des prêts fonciers, mais ils sont extrêmement limités.

Je donnerai un autre exemple bien qu'il n'ait aucun rapport avec ce texte, car il montre qu'il y a deux poids, deux mesures. Une entreprise privée peut avoir accès aux prêts Codevi pour moderniser son parc de véhicules de transport scolaire, alors qu'une commune en régie directe n'y a pas accès. Elle doit emprunter auprès des caisses d'épargne, dont le taux est supérieur, ce qui aboutit à une différence considérable entre le privé et le public. Et c'est comme ça qu'on laisse filer, parce qu'on ne peut pas les acheter, des friches industrielles dont certaines se transforment allègrement en programmes de constructions de standing ! Cela pourrait devenir dangereux pour l'avenir du pays.

**M. le président.** La parole est à M. le ministre.

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Comme l'a dit M. Frelaut, il n'est pas question d'engager un débat de fond sur cette question.

Les acquisitions foncières des communes et les aménagements urbains justifient le recours à des prêts à taux privilégié de la Caisse des dépôts. Le taux de 14 p. 100 n'est pas celui qui est pratiqué puisque les communes obtiennent des prêts à 10 p. 100 lorsqu'elles veulent faire des acquisitions foncières.

**M. Dominique Frelaut, rapporteur pour avis.** Le taux que j'ai cité est un taux global.

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Un effort est déjà consenti. Faut-il l'accentuer ? C'est là un autre débat.

Sur les prêts Codevi, je crois avoir répondu de façon claire.

**Mme Adrienne Horvath.** Je retire l'amendement.

**M. le président.** L'amendement n° 163 est retiré.

#### Article 24.

**M. le président.** Je donne lecture de l'article 24 :

#### TITRE V

#### DISPOSITIONS DIVERSES

« Art. 24. — La première partie (législative) du code de l'urbanisme est ainsi modifiée :

« 1° A l'avant-dernier alinéa de l'article L. 123-9, les mots : « l'autorité administrative » sont remplacés par les mots : « l'autorité compétente ».

« 2° Le c) du deuxième alinéa de l'article L. 160-1 est remplacé par les dispositions suivantes :

« c) En cas d'exécution de travaux ou d'utilisation du sol en infraction aux dispositions des articles L. 142-11 et L. 142-12 relatifs à la protection des espaces naturels sensibles des départements. »

« 3° Le chapitre IV du titre I<sup>er</sup> du livre II est abrogé.

« 4° Dans le texte de l'article L. 216-1 et au deuxième alinéa de l'article I de la loi n° 76-1022 du 10 novembre 1976 relative à la création et à la protection des jardins familiaux, les mots : « ou leurs groupements ayant compétence en matière d'urbanisme » sont remplacés par les mots : « ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents ».

« a) 5° Le titre I<sup>er</sup> du livre II est intitulé :

Titre I<sup>er</sup>. — Droits de préemption.

« b) Le titre II du livre II est intitulé :

Titre II. — Réserves foncières.

« c) Les dispositions du chapitre II du titre II du livre II sont abrogées.

« 6° Dans l'article L. 230-1, les mots : « des articles L. 221-1, L. 221-2 et L. 222-1 » sont remplacés par les mots : « des articles L. 221-1 et L. 221-2 ».

« 7° Dans le texte de l'article L. 311-3, les mots : « de la procédure de rétrocession prévue aux articles L. 212-7 (alinéa 1<sup>er</sup>), L. 213-1 (alinéa 5) et L. 213-2 (alinéa 2) » sont remplacés par les mots : « des dispositions de l'article L. 213-11 ».

8° Les articles L. 313-8, L. 313-9 et L. 313-13 sont abrogés.

9° L'article L. 313-5 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. L. 313-5. — Les droits et obligations des locataires et occupants des immeubles faisant l'objet des travaux prévus aux articles L. 313-3 et L. 313-4 sont régis par les dispositions des articles L. 313-6 à L. 313-15, des articles L. 314-2 à L. 314-9 ainsi que par celles des articles 3 et 12 de la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948 modifiée et des articles 10, 20 et 38-1 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 modifié. »

« 10° Dans le texte de l'article L. 313-7, il est inséré un alinéa supplémentaire ainsi rédigé :

« Cette offre ne fait pas obstacle au droit à réintégration prévu par l'article L. 314-3. »

« 11° Le dernier alinéa de l'article L. 315-1 est abrogé.

« Dans le même article, les mots « ou du préfet » sont remplacés par les mots «, du maire ou du représentant de l'Etat dans le département ».

« 12° L'article L. 317-6 est ainsi modifié :

« Le premier alinéa est remplacé par les dispositions suivantes : « le conseil général peut créer une caisse départementale d'aménagement des lotissements. »

« Le troisième alinéa est remplacé par les dispositions suivantes : « Le règlement de la caisse départementale est établi par le conseil général. »

« 13° Dans la première phrase du premier alinéa de l'article L. 317-11, les mots « par le préfet, agissant au nom du département » sont remplacés par les mots « par le président du conseil général » ; dans la deuxième phrase du même alinéa, les mots « le préfet » sont remplacés par les mots « le président du conseil général ».

« Au deuxième alinéa de l'article L. 317-11, les mots « le préfet » sont remplacés par les mots « le président du conseil général » et les mots « de l'administration » par les mots « du département ».

« 14° Dans le texte des articles L. 318-1 et L. 318-2, les mots « prévus à l'article L. 321-1 (premier alinéa) » sont remplacés par les mots « définis dans le présent livre ».

« Dans le texte de l'article L. 318-2, les mots « ou à l'issue des opérations de rénovation urbaine ou de lotissement » sont abrogés.

« 15° 1. Le chapitre I<sup>er</sup> du titre II du livre III est intitulé :

#### Chapitre I<sup>er</sup>.

#### Etablissements publics d'aménagement.

« 2. La division en sections de ce chapitre est supprimée.

« 3. L'article L. 321-1 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. L. 321-1. Les établissements publics créés en application du présent chapitre sont compétents pour réaliser, pour leur compte ou, avec leur accord, pour le compte de l'Etat, d'une collectivité locale ou d'un autre établissement public, ou pour faire réaliser toutes les interventions foncières et opérations d'aménagement prévues par le présent code. »

« 4. Dans l'article L. 321-2, les mots « (alinéa 1) » sont supprimés.

« 16. Le chapitre II du titre II du livre III est intitulé :

#### Chapitre II.

#### Associations foncières urbaines.

« La division de ce chapitre en sections est supprimée.

« 17° 1. Au premier alinéa de l'article L. 322-5, les mots « n'ayant pas concouru à la présentation de la demande d'autorisation » sont remplacés par les mots « n'ayant pas adhéré au projet d'association ».

« 2. Au premier alinéa de l'article L. 322-6, les mots « autorisée ou constituée d'office » sont ajoutés après les mots « association foncière urbaine ».

« 3. A l'article L. 322-7, alinéa premier, le mot « autorisée » est ajouté après les mots « association foncière urbaine » et le b) est remplacé par les dispositions suivantes :

« b) établit, selon le cas, le projet de contrat de bail à construction, le projet d'acte d'apport ou le projet d'acte de vente des parcelles groupées.

« 4 A l'article L. 322-8, les mots « autorisée ou constituée de l'office » sont ajoutés après les mots « association foncière urbaine ».

« 5 Aux articles L. 322-5, L. 322-6 et L. 322-7, les mots « le préfet » sont remplacés par les mots « l'autorité administrative ».

16 Les articles L. 322-12 à L. 322-19 sont abrogés.

19 Dans le texte de l'article L. 331-3, les mots « ainsi qu'aux organismes visés à l'article L. 321-1 (premier et deuxième alinéas) et qu'aux organismes agréés en application du troisième alinéa de l'article L. 321-1 » sont remplacés par les mots « ainsi qu'aux sociétés d'économie mixte ou aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré agréées intervenant pour le compte de ces collectivités ou établissements publics en application de l'article L. 300-4 ».

20 Dans le texte de l'article L. 331-6, les mots « L. 312-1 » sont supprimés. Dans le texte de l'article L. 331-7, les mots (premier alinéa) » sont supprimés.

21 Dans le texte des articles L. 333-7 et L. 333-8, les mots « d'une zone de rénovation urbaine ou d'une zone de résorption de l'habitat insalubre » sont supprimés.

Dans le texte de l'article L. 333-7, les mots « un établissement public groupant plusieurs communes » sont supprimés.

Dans le texte de l'article L. 333-8, les mots « l'établissement public groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme » sont remplacés par les mots « l'établissement public de coopération intercommunale compétent ».

22 L'article L. 334-2 est abrogé.

23 L'article L. 340-1 est remplacé par les dispositions suivantes :

Art. L. 340-1. Des décrets en Conseil d'Etat peuvent approuver les adaptations et prévoir les dispositions transitoires éventuellement nécessaires à l'application dans les départements d'outre-mer des articles L. 311-1 à L. 311-5, L. 312-1 à L. 312-13, L. 315-3 à L. 315-5, L. 322-1 à L. 322-11 et L. 332-1 à L. 332-5. »

« 24 Le c de l'article L. 430-1 est remplacé par les dispositions suivantes :

a) dans les zones délimitées à l'intérieur des périmètres sensibles dans les conditions définies à l'article L. 142-3 dans sa rédaction antérieure à la loi n° ... du ... dans les zones délimitées en application de l'article L. 142-11 dans sa rédaction issue de ladite loi ou dans les zones d'environnement protégé créées en application de l'article L. 143-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983. »

25 Le e) de l'article 430-3 est abrogé.

26 Les mots suivants sont ajoutés au début de la seconde phrase de l'article L. 430-8 :

Dans chacun de ces cas, ainsi que lorsque la démolition prévue concerne un immeuble ou une partie d'immeuble inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques ou protégé au titre de l'article 4 de la loi du 2 mai 1930... »

27 Le b) de l'article L. 441-1 est remplacé par les dispositions suivantes :

b) Dans les périmètres sensibles institués en application de l'article L. 142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° ... du ... ou dans les zones délimitées en application des articles L. 142-3 et L. 142-11 dans leur rédaction issue de ladite loi :

Le c de l'article L. 441-1 est complété par les mots « dans sa rédaction antérieure à la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ; ».

28 Le troisième alinéa de l'article L. 480-1 est remplacé par les dispositions suivantes :

Lorsque l'autorité administrative et, au cas où il est compétent pour délivrer les autorisations, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ont connaissance d'une infraction de la nature de celles que prévoient les articles L. 160-1 et L. 480-4, ils sont tenus d'en faire dresser procès-verbal. »

Au premier alinéa de l'article L. 430-5, les mots « du fonctionnaire compétent et dudit fonctionnaire » sont respectivement remplacés par les mots « du maire ou du fonctionnaire compétent » et « de ces derniers ».

Au troisième alinéa de l'article L. 480-6, les mots « de ce dernier fonctionnaire » sont remplacés par les mots « de ces derniers ».

« 29 Dans le texte des articles L. 317-12, L. 460-1, L. 480-2, L. 480-8 et L. 510-4 le mot « préfet » est remplacé par les mots « représentant de l'Etat dans le département ».

MM. Paul Chomat, Duroméa et les membres du groupe communiste et apparenté ont présenté un amendement, n° 164, ainsi rédigé :

Après le 2° de l'article 24, insérer les dispositions suivantes :

« 2° bis. — I. Au début de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 160-1 du code de l'urbanisme, sont ajoutés les mots : « Toute commune ainsi que ».

« II. L'article L. 480-1 du code de l'urbanisme est complété par un nouvel alinéa rédigé comme suit :

« Toute commune peut exercer les droits reconnus à la partie civile en ce qui concerne les faits constituant une infraction à l'alinéa premier du présent article commis sur son territoire. »

La parole est à M. Duroméa.

**M. André Duroméa.** En l'état actuel des textes, la jurisprudence déclare irrecevable la constitution de partie civile par une commune.

Cet amendement vise à combler cette lacune, compte tenu des nouvelles responsabilités des communes en matière d'urbanisme.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** La commission n'a pas examiné cet amendement.

Je dirai cependant à titre personnel qu'aucune disposition du droit en vigueur ne fait obstacle à ce que la commune se porte partie civile, cette collectivité ayant la personnalité morale. Mais on peut éventuellement accepter cet amendement.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Je ne crois pas, moi non plus, que cette disposition soit vraiment utile. Je rappelle en effet qu'un arrêt du 17 janvier 1984 de la chambre criminelle de la Cour de cassation reconnaît la recevabilité d'une action en dommages et intérêts d'une commune. Confirmer cette évolution peut sembler souhaitable à l'heure où les communes prennent de nouvelles responsabilités en matière d'urbanisme : le Gouvernement n'est donc pas foncièrement hostile à cet amendement, encore qu'il ne soit pas d'une utilité absolue. Je m'en remets par conséquent à la sagesse de l'Assemblée.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 164.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** M. Destrade, rapporteur, a présenté un amendement, n° 75, ainsi libellé :

Rédiger ainsi le premier alinéa du 11° de l'article 24 :  
11° L'avant-dernier alinéa de l'article L. 315-1 est abrogé. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** Cet amendement tend à réparer une erreur matérielle.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** D'accord.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 75.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** M. Destrade, rapporteur, a présenté un amendement, n° 76, ainsi rédigé :

A la fin du premier alinéa (1°) du 17° de l'article 24, substituer aux mots : « au projet d'association » les mots : « à l'association ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** Même explication.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Même avis.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 76.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** M. Destrade, rapporteur, a présenté un amendement, n° 77, ainsi rédigé :

« Dans le deuxième alinéa du 23° de l'article 24, substituer aux références : L. 312-1 à L. 312-13 les références : L. 313-1 à L. 313-15 ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** Même chose.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Même avis.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 77.  
(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 24, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 24, ainsi modifié, est adopté.)

#### Après l'article 24.

**M. le président.** M. Jean-Louis Masson a présenté un amendement, n° 1, ainsi rédigé :

Après l'article 24, insérer l'article suivant :

L'article 1648 A du code général des impôts est complété par l'alinéa suivant :

Par dérogation aux dispositions du présent article, le conseil général peut décider d'attribuer aux établissements publics ou aux groupements de communes ayant pour vocation de créer des zones d'habitation et des zones à vocation commerciale, artisanale ou industrielle tout ou partie de la taxe professionnelle perçue par le fonds départemental et qui leur serait revenue directement ou indirectement en l'absence d'écrêtement. Cette attribution ne peut toutefois concerner que la part de taxe professionnelle provenant d'établissements industriels ou commerciaux implantés sur la zone créée ou gérée par l'établissement public ou le groupement de communes concerné.

La parole est à M. Robert Galley, pour soutenir cet amendement.

**M. Robert Galley.** De nombreux groupements de communes — syndicats, districts — et de nombreux établissements publics associant d'autres collectivités locales, tels les syndicats mixtes, ont pour mission de créer et de gérer des zones d'habitation équilibrées par des zones d'aménagement à vocation commerciale, artisanale ou industrielle. Bien souvent, ces organismes équilibrent le bilan financier des opérations d'aménagement en bénéficiant, de par leur statut, de la rétrocession d'une fraction de la taxe professionnelle perçue sur la zone par les communes intéressées.

Une zone de ce type peut être très étendue et il arrive qu'elle s'étende en partie sur le territoire d'une très petite commune. Dans ce cas, le processus d'écrêtement limite considérablement le montant de la taxe professionnelle perçue. L'écrêtement est alors excessif et ne correspond pas à l'importance de l'établissement public, qui est indirectement pénalisé.

Dans le cas des groupements de communes, il est possible de tourner cette difficulté en instituant une fiscalité propre. Cela crée toutefois de nombreuses difficultés, notamment pour circonscrire le prélevement de la taxe professionnelle au seul périmètre de la zone artisanale, commerciale et industrielle. Dans le cas de syndicats mixtes départementaux, un tel palliatif est même purement et simplement impossible.

L'objet du présent amendement est donc de remédier aux difficultés évoquées en rétablissant de manière équitable les ressources nécessaires au fonctionnement des organismes concernés.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** Cet amendement a déjà été présenté et repoussé à l'occasion de l'examen de dernier projet de loi de finances.

Certes, il remédie à première vue à une situation non satisfaisante, née des conséquences du système de péréquation départementale de la taxe professionnelle sur les ressources de certains syndicats mixtes départementaux qui ont pour mission de créer et de gérer des zones d'habitation et des zones d'activité.

Il présente toutefois un inconvénient majeur. En effet, s'il était adopté, il suffirait à certaines communes soumises à l'écrêtement de la taxe professionnelle de recourir à la création d'un tel établissement pour faire obstacle à l'application du mécanisme de péréquation départementale, ce qui se ferait aux dépens des communes pour lesquelles le produit de cette taxe est faible ou qui ne font partie d'aucun établissement public de regroupement.

La commission a donc décidé de repousser cet amendement.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Défavorable également.

J'ai indiqué hier les évolutions possibles de la fiscalité locale qui étaient actuellement à l'étude et j'estime que cet amendement n'a pas sa place dans ce texte.

Sur le fond, les arguments avancés par M. Destrade sont très clairs et le Gouvernement les fait siens.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 1.  
(L'amendement n'est pas adopté.)

#### Article 25.

**M. le président.** « Art. 25. — La première partie (législative) du code des communes est ainsi modifiée :

« 1° Le 15° — de l'article L. 122-20 est remplacé par les dispositions suivantes :

« 15° — d'exercer, au nom de la commune, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, que la commune en soit titulaire, directement ou par substitution, ou délégataire. »

« 2° Dans le texte de l'article L. 172-5, les mots « avec l'un des organismes mentionnés à l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme » sont remplacés par les mots « avec une personne publique ou privée y ayant vocation, en application de l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme ». »

« 3° L'article L. 236-15 est abrogé.

« 4° L'article L. 311-5 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. L. 311-5. — Conformément à l'article L. 221-1 du code de l'urbanisme, les communes et les établissements publics de coopération intercommunale compétents sont habilités à acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en vue de mettre en œuvre une politique de l'habitat, d'organiser l'accueil des activités, de favoriser les loisirs et le tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité ou d'assurer la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti ainsi que de sauvegarder les espaces naturels. »

« 5° L'article L. 311-11 est abrogé.

« 6° L'article L. 381-9 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. L. 381-9. — Comme il est dit à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, les communes ou leurs établissements publics peuvent confier l'étude et la réalisation des opérations d'aménagement à toute personne publique ou privée y ayant vocation. Toutefois, l'acquisition de terrains par voie d'expropriation ne peut être confiée à cet effet qu'à un établissement public ou une société d'économie mixte dont plus de la moitié du capital est détenue par une ou plusieurs des personnes publiques suivantes : Etat, collectivités locales et groupements de collectivités territoriales. »

M. Rigaud a présenté un amendement, n° 133, ainsi rédigé :

« Compléter le deuxième alinéa (15°) du 1° de l'article 25 par la phrase suivante :

« Dans le cas d'une communauté urbaine, le président peut subdéléguer son droit dans les conditions de l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme. »

La parole est à M. Rigaud.

**M. Jean Rigaud.** Je pourrai retirer cet amendement si j'obtiens comme tout à l'heure de M. le rapporteur l'assurance que la subdélégation est possible.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** Nous nous sommes déjà longuement expliqués sur ce point : je crois que le texte proposé pour l'article L. 122-20 donne satisfaction à M. Rigaud.

**M. Jean Rigaud.** Dans ce cas, je retire mon amendement.

**M. le président.** L'amendement n° 133 est retiré.

M. Destrade, rapporteur, a présenté un amendement, n° 275, ainsi libellé :

« Après les mots : « des réserves foncières », rédiger ainsi la fin du texte proposé pour l'article L. 311-5 du code des communes :

« En vue de permettre la réalisation d'une opération d'aménagement répondant aux objectifs définis à l'article L. 300-1 du même code. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** Amendement de coordination.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** D'accord.



**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 275.  
(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** MM. Robert Galley, Guichard et les membres du groupe du rassemblement pour la République et apparentés ont présenté un amendement, n° 274, ainsi rédigé :

« Dans le texte proposé pour l'article L. 311-5 du code des communes, après les mots : « de favoriser », insérer les mots : « l'activité commerciale et industrielle ».

Monsieur Galley, il me semble que cet amendement est devenu sans objet du fait de l'adoption de l'amendement n° 275.

**M. Robert Galley.** Vous ne pouvez pas me faire ça, monsieur le président !

**M. le président.** Je vous donne la parole, puisque nous avons gagné du temps jusqu'à maintenant.

**M. Robert Galley.** Il me semble que cet amendement pourrait être adopté. (Sourires.)

Alors que nous avons précisé, dans le texte proposé pour l'article L. 300-1, sur la suggestion de M. le rapporteur, que l'aménagement a pour but de favoriser les activités économiques, industrielles et commerciales, il convient de le préciser également dans le texte proposé pour l'article L. 311-5, qui a le même objet, dans un souci d'homogénéité.

L'amendement n° 274 est donc un simple amendement de cohérence avec ce que nous avons décidé à l'article 1<sup>er</sup>.

**M. le président.** La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** Je demande à M. Galley de retirer cet amendement. En effet, la rédaction qu'il propose n'est pas exactement la même que celle de l'article L. 300-1, qui tend à maintenir et à « accueillir » les activités industrielles et commerciales, et non de les « favoriser », ce qui n'est pas la même chose.

**M. le président.** La parole est à M. le ministre.

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Monsieur Galley, vous proposez en fait de faire figurer dans le code des communes l'article L. 221-1 du code de l'urbanisme. La rédaction doit donc être la même que celle de l'article L. 221-1 retenue à l'article 10.

Je vous demande par conséquent moi aussi de retirer votre amendement, car j'y vois une certaine incohérence.

**M. le président.** M. Galley n'a pas à retirer son amendement car je confirme qu'il est devenu sans objet. En effet, l'amendement n° 275, que nous venons d'adopter, tendait à rédiger la fin de l'article après les mots : « des réserves foncières ». Les mots : « de favoriser » ont donc été supprimés et votre amendement, monsieur Galley, n'a plus de raison d'être. Je ne peux donc le mettre aux voix et je vous prie de m'en donner acte.

**M. Robert Galley.** Si vous m'affirmez qu'il tombe, je n'ai plus rien à dire, monsieur le président ! (Sourires.)

**M. le président.** M. Destrade, rapporteur, a présenté un amendement n° 79 ainsi libellé :

Après les mots : « établissement public », rédiger ainsi la fin de la deuxième phrase du deuxième alinéa du 6<sup>e</sup> de l'article 25 :

« une société d'économie mixte locale définie par la loi n° 83-597 du 7 juillet 1983, ou une société d'économie mixte, dont plus de la moitié du capital est détenue par une ou plusieurs personnes publiques suivantes : Etat, régions, départements, communes ou leurs groupements ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** Amendement de coordination.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** D'accord.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 79.  
(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** Personne ne demande plus la parole ?...  
Je mets aux voix l'article 25, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 25, ainsi modifié, est adopté.)

**M. le président.** La parole est à M. le ministre.

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Monsieur le président, je demande une suspension de séance de dix minutes environ.

#### Suspension et reprise de la séance.

**M. le président.** La séance est suspendue.

(La séance, suspendue à vingt-trois heures cinq, est reprise à vingt-trois heures vingt.)

**M. le président.** La séance est reprise.

#### Article 26.

**M. le président.** « Art. 26. — La première partie (législative) du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :  
« 1<sup>er</sup> Le début du deuxième alinéa de l'article L. 421-1 est ainsi modifié :

« Ils ont pour objet de réaliser :

« — pour leur compte, avec l'accord de la ou des collectivités intéressées, ou pour le compte de tiers, toutes les interventions foncières ou opérations d'aménagement prévues par le code de l'urbanisme, sans que les dispositions de l'article L. 443-14 du présent code soient applicables aux cessions de terrains non bâtis rendues nécessaires par la réalisation de ces opérations ;  
« — des constructions... (le reste sans changement) ».

« 2<sup>e</sup> L'article L. 421-1 est complété par l'alinéa suivant :

« Ils peuvent en outre réaliser, à titre de prestataires de services, des hébergements de loisirs à vocation sociale dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. »

« 3<sup>e</sup> L'article L. 421-4 est complété par les dispositions suivantes :

« Ils ont pour objet de réaliser des constructions répondant aux conditions prévues à l'article L. 411-1 du présent code et dont ils assurent la gestion.

« Ils peuvent en outre réaliser, à titre de prestataires de services, des hébergements de loisirs à vocation sociale dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. »

4<sup>e</sup> Il est inséré dans la section III du chapitre I<sup>er</sup> du titre II du livre IV un article L. 421-7-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 421-7-1. Lorsqu'ils ont bénéficié d'une extension de compétence, les offices publics d'habitations à loyer modéré ont en outre pour objet de réaliser, pour leur compte, avec l'accord de la ou des collectivités locales concernées, ou pour le compte de tiers, toutes les interventions foncières ou opérations d'aménagement prévues par le code de l'urbanisme, sans que les dispositions de l'article L. 443-14 du présent code soient applicables aux cessions de terrains non bâtis rendues nécessaires par la réalisation de ces opérations. »

« 5<sup>e</sup> L'article L. 422-2 est complété par les dispositions suivantes :

« Elles ont également pour objet de réaliser tous les opérations d'aménagement définies par le code de l'urbanisme, pour leur compte, avec l'accord de la ou des collectivités locales concernées, et pour le compte de tiers lorsqu'elles ont été agréées à cet effet, dans les conditions fixées par leur statut. Dans le cas où elles interviennent pour le compte de tiers, les dispositions de l'article L. 443-14 du présent code ne sont pas applicables aux cessions de terrains non bâtis rendues nécessaires par la réalisation de ces opérations.

« Elles peuvent enfin réaliser, à titre de prestataires de services, des hébergements de loisirs à vocation sociale dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. »

« 6<sup>e</sup> Le premier alinéa de l'article L. 422-3-1 est complété par les dispositions suivantes :

« d) — réaliser, à titre de prestataires de services, des hébergements de loisirs à vocation sociale dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. »

« 7<sup>e</sup> L'article L. 422-4 est ainsi complété :

« d) de réaliser des lotissements.

« Elles peuvent en outre réaliser, à titre de prestataires de services, des hébergements de loisirs à vocation sociale dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. »

M. Destrade, rapporteur, a présenté un amendement, n° 80, ainsi libellé :

« I. — Rédiger ainsi le deuxième alinéa (1<sup>er</sup>) de l'article 26 :

« 1<sup>er</sup> Le deuxième et le troisième alinéas de l'article L. 421-1 sont remplacés par les dispositions suivantes : »

« II. — En conséquence, supprimer le dernier alinéa du 1<sup>er</sup> de cet article. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** Il s'agit d'un amendement rédactionnel.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Le Gouvernement est d'accord.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 80.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** M. Destrade, rapporteur, a présenté un amendement n° 81, ainsi libellé :

Rédiger ainsi le 2° de l'article 26 :

2 L'article L. 421-1 est complété par les dispositions suivantes :

« Ils peuvent en outre réaliser des hébergements de loisirs à vocation sociale, soit à titre de prestataire de service, soit en qualité de maître d'ouvrage dans des conditions déterminées par décret.

« Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions de réalisation des hébergements de loisirs à vocation sociale. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** Monsieur le président, je souhaiterais défendre également les amendements n° 82 à 86, qui sont similaires.

**M. le président.** Je vous en prie.

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** La commission a voulu, par ces amendements, étendre les compétences des organismes d'I.L.M. dans le domaine du tourisme social.

Je rappelle que le projet de loi propose de donner à ces organismes la possibilité de réaliser des hébergements de loisirs à titre de prestataires de services. La commission, quant à elle, vous propose, mes chers collègues, de leur donner la possibilité d'intervenir en tant que maîtres d'ouvrage. J'insiste sur le fait que la rédaction qu'elle vous demande d'adopter est au demeurant très prudent, puisque ces nouvelles compétences seront déterminées par un décret simple.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 80, et peut-être aussi sur les amendements n° 81 à 86 ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Les arguments développés par M. le rapporteur sont assez convaincants. Le tourisme social répond aux besoins d'usagers effectivement de plus en plus nombreux et les organismes d'I.L.M. peuvent dans ce domaine, jouer un rôle essentiel lorsque les opérations sont gérées notamment par des associations de tourisme sans but lucratif.

Il est vrai que les associations qui étaient les principaux maîtres d'ouvrage souhaitaient avant tout, depuis quelques années, gérer et non plus construire car elles faisaient ainsi un métier qui n'était pas le leur. Les petites collectivités locales — il faut bien le reconnaître — disposent, pour leur part, de peu de moyens pour exercer réellement la responsabilité de la maîtrise d'ouvrage.

Toutefois, il est important qu'un certain nombre de précautions soient prises.

Les organismes ne devraient en aucun cas gérer les opérations car cette gestion suppose un savoir-faire que l'expérience ne leur a, en général, pas donné. La possibilité d'intervenir en tant que maître d'ouvrage dans le domaine du tourisme social devrait être réservée aux seuls organismes qui en démontrent la capacité, aussi bien en ce qui concerne leur gestion que leurs ressources humaines.

Enfin, des solutions devraient être trouvées pour que les locataires ne souffrent pas des risques que peut faire naître cette nouvelle forme d'activité. A cet égard, comme je l'ai dit hier, il serait souhaitable que toutes ces questions soient examinées par le groupe de travail rassemblant des représentants de l'Union nationale des fédérations d'organismes d'I.L.M., et des membres de mes services, lequel se penche actuellement sur un sujet plus général, celui de l'extension des compétences des organismes concernés. Par conséquent, il me semblerait plus raisonnable d'attendre que ce groupe de travail fasse connaître ses conclusions.

Je demande donc à l'Assemblée de rejeter les amendements que vient de soutenir M. le rapporteur, afin de pouvoir ultérieurement aller plus loin lorsque les résultats du groupe de travail seront connus.

**M. le président.** Monsieur le rapporteur, souhaitez-vous répondre ?

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** Je dirai simplement que je me réfère à l'avis de la commission de la production, que j'ai exposé il y a quelques instants.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 81.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** M. Destrade, rapporteur, a présenté un amendement n° 82, ainsi rédigé :

« Substituer au dernier alinéa du 3° de l'article 26 les deux alinéas suivants :

« Ils peuvent en outre réaliser des hébergements de loisirs à vocation sociale, soit à titre de prestataire de service, soit en qualité de maître d'ouvrage dans des conditions déterminées par décret.

« Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions de réalisation des hébergements de loisirs à vocation sociale. »

Cet amendement a déjà été défendu et le Gouvernement s'est exprimé.

Je le mets aux voix.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** M. Destrade, rapporteur, a présenté un amendement n° 83, ainsi rédigé :

« Substituer au dernier alinéa du 5° de l'article 26 les deux alinéas suivants :

« Elles peuvent en outre réaliser des hébergements de loisirs à vocation sociale, soit à titre de prestataire de service, soit en qualité de maître d'ouvrage dans des conditions déterminées par décret.

« Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions de réalisation des hébergements de loisirs à vocation sociale. »

Cet amendement a déjà été soutenu et le Gouvernement a donné son avis.

Je le mets aux voix.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** M. Destrade, rapporteur, a présenté un amendement n° 84, ainsi rédigé :

« Avant le premier alinéa du 6° de l'article 26, insérer les trois alinéas suivants :

« 5° bis Il est inséré après le premier alinéa de l'article L. 422-3 les dispositions suivantes :

« Elles peuvent également réaliser, à titre de prestataire de service, des hébergements de loisirs à vocation sociale.

« Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions de réalisation des hébergements de loisirs à vocation sociale. »

Cet amendement a déjà été défendu...

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Je demande la parole.

**M. le président.** La parole est à M. le ministre de l'urbanisme et du logement.

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** L'amendement n° 84 concerne particulièrement les sociétés coopératives de construction d'I.L.M. dont l'activité de construction au cours de ces dernières années a été très réduite.

Il ne semble pas souhaitable de permettre à ces sociétés de se lancer dans des opérations de tourisme social, même à titre de prestataire de services. En revanche, celles qui auront pu faire la preuve de leur dynamisme auront la compétence nécessaire et elles pourront même intervenir en tant que maîtres d'ouvrage directs, comme le prévoit d'ailleurs l'amendement n° 85.

Je tenais à préciser d'une façon très explicite que le Gouvernement était défavorable à l'amendement n° 84.

**M. le président.** La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** Je rappelle que la commission a adopté l'ensemble des amendements n° 81 à 86, y compris l'amendement n° 84.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 84.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** M. Destrade, rapporteur, a présenté un amendement n° 85, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le 6° de l'article 26 :

« 6° Il est inséré après le quatrième alinéa de l'article L. 422-3-1 les dispositions suivantes :

« d) réaliser des hébergements de loisirs à vocation sociale, soit à titre de prestataire de service, soit en qualité de maître d'ouvrage dans des conditions déterminées par décret.

« Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions de réalisation des hébergements de loisirs à vocation sociale. »

Cet amendement a déjà été soutenu et le Gouvernement s'est exprimé.

Je le mets aux voix.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** M. Destrade, rapporteur, a présenté un amendement, n° 86, ainsi rédigé :

« Substituer au dernier alinéa du 7° de l'article 26 les deux alinéas suivants :

« Elles peuvent en outre réaliser des hébergements de loisirs à vocation sociale, soit à titre de prestataire de service, soit en qualité de maire d'ouvrage dans des conditions déterminées par décret.

« Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions de réalisation des hébergements de loisirs à vocation sociale. »

Cet amendement a déjà été défendu et le Gouvernement a donné son avis.

Je le mets aux voix.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 26, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 26, ainsi modifié, est adopté.)

### Article 27.

**M. le président.** Art. 27. — Sont insérés au chapitre I<sup>er</sup> du titre IV du livre IV de la première partie (législative) du code de la construction et de l'habitation deux articles ainsi rédigés :

Art. L. 441-1. — Les logements et les locaux commerciaux ou artisanaux construits par les organismes d'habitations à loyer modéré avec le concours financier de l'Etat sont attribués dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Ce décret prévoit qu'il est tenu compte notamment de la composition, du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles du ménage, de l'éloignement des lieux de travail, de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs ainsi que, le cas échéant, des obligations des organismes relatives aux réservations de logements.

Art. L. 441-2. — Un règlement, établi par le représentant de l'Etat dans le département après avis du conseil départemental de l'habitat, précise pour chaque département les modalités d'attribution des logements, notamment au profit des personnes mal logées ou défavorisées. Ce règlement tient compte, le cas échéant, des programmes locaux de l'habitat.

« Le représentant de l'Etat dans le département s'assure que les règles prévues à l'article L. 441-1 et au premier alinéa du présent article sont correctement appliquées. A cette fin, chaque organisme lui communique au moins deux fois par an toutes les informations nécessaires sur les logements mis en location ou devenant vacants et sur les attributions prononcées.

« En cas d'observation de ces règles par un organisme et après une mise en demeure, le représentant de l'Etat dans le département peut, pour une durée qui ne peut excéder un an et qui est renouvelable, désigner un délégué spécial auquel il confie la mission de prononcer les attributions de logements au nom et pour le compte de l'organisme, dans le respect des règles et des conventions régulièrement signées.

« Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'Etat. »

La parole est à Mme Horvath, inscrite sur l'article.

**Mme Adrienne Horvath.** Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, l'article 27 aborde une question fondamentale, celle de l'attribution des logements H.L.M.

Le système actuel est profondément insatisfaisant. La droite n'a pas manqué de l'utiliser en synergie avec les dispositions de la loi de 1977 sur le financement du logement pour, en conduisant une politique constante de baisse de la construction sociale dans le but de déstabiliser les villes et les banlieues, instaurer la ségrégation et les déséquilibres dans les quartiers d'habitat social, et pour se débarrasser, dans les villes centres qu'elle dirige, des couches populaires qui se sont trouvées rejetées vers des périphéries lointaines, vers d'autres communes.

Actuellement, les logements H.L.M. sont attribués par différents canaux : d'abord par les organismes eux-mêmes, mais leurs difficultés financières les poussent à céder de plus en plus de logements aux organismes collecteurs du 1<sup>er</sup> p. 100 « logement ». Nous avons déjà eu, à de nombreuses reprises, l'occasion de dire combien une démocratisation de ces collecteurs serait indispensable.

Autre filière d'attribution : la préfecture. Le préfet, commissaire de la République, dispose d'un contingent de 30 p. 100 à Paris et d'un contingent de 5 p. 100 en province. Ces logements étaient attribués avant 1981 sans souci de l'avis de la commune. Je sais, monsieur le ministre, que vous avez recommandé aux préfets de se rapprocher des communes pour l'attribution de ce contingent. Cependant, le plus souvent, la commune est consultée pour de premières attributions, réalisées dans les nouveaux programmes, mais elle ne l'est plus pour les changements de locataires dont elle n'est d'ailleurs même pas informée.

Autre filière encore : la commune elle-même, qui peut obtenir des réservations dans les programmes d'H.L.M., par exemple en contrepartie des garanties d'emprunts accordées aux organismes H.L.M. Mais le maximum autorisé n'est que de 20 p. 100.

En définitive, tout le monde décide pour la commune ! Celle-ci est dessaisie de son pouvoir de décision, alors même que des logements sont implantés sur son territoire, financés sur fonds publics — et souvent, d'ailleurs, avec les deniers communaux quand il s'agit de la surcharge foncière ou de l'exonération du plafond légal de densité.

Le système mérite donc d'être profondément réformé, démocratisé et rendu transparent. Aussi avons-nous présenté à l'article 27 trois amendements qui, à notre sens, répondent à ces objectifs. Je vais les défendre en quelque sorte par anticipation.

En effet, si l'article 27 du projet intègre en partie la dimension locale dans la référence aux programmes locaux de l'habitat élaborés par les communes, le texte pourrait être amélioré sur plusieurs points.

D'abord, en ce qui concerne les critères nationaux à prendre en compte pour l'attribution, il convient de vérifier bien sûr la qualité des candidats à un logement H.L.M. — je pense à leur niveau de ressources et à leurs conditions actuelles de logement —, mais il faudrait aussi tenir compte de la dimension plus globale de l'équilibre social du quartier et de la commune. Tel est l'objet de notre amendement n° 165.

D'après le projet, les logements et les locaux commerciaux ou artisanaux construits par les organismes d'habitations à loyer modéré avec le concours financier de l'Etat seraient attribués dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Selon nous, ce décret devra prévoir qu'il est tenu compte notamment de l'équilibre social des quartiers et des communes.

Ensuite, nous proposons les amendements n° 166 et 167.

A notre avis, dans les communes ayant défini un programme local de l'habitat, la moitié au moins des logements ayant bénéficié de l'aide de l'Etat et implantés sur le territoire de la commune devraient être, dans chaque organisme, attribués sur proposition du maire. Les mal logés de la commune seraient candidats prioritaires.

Le commissaire de la République devrait également disposer d'un contingent de logements, mais plus réduit qu'actuellement, afin de donner une certaine fluidité aux mouvements entre les communes et pour assurer une solidarité entre celles-ci dans l'accueil des familles mal logées.

A notre avis, dans les organismes propriétaires de logements ayant bénéficié de l'aide de l'Etat, une proportion de ces logements, fixée par décret en Conseil d'Etat et qui peut varier en fonction de la situation du département sans pouvoir dépasser un dixième, devrait être attribuée sur proposition du représentant de l'Etat dans le département notamment en vue d'assurer la solidarité entre les communes pour l'accueil des personnes mal logées ou défavorisées.

Enfin, il nous semble indispensable que le maire soit informé de toutes les attributions réalisées par les organismes d'H.L.M. sur le territoire de la commune, que les évolutions sociologiques soient connues et les équilibres préservés.

Nous proposons d'insérer, après l'article L. 441-1 du code de la construction, des dispositions prévoyant que le programme local de l'habitat visé à l'article 78 de la loi relative à la répartition de compétences est élaboré en concertation avec le comité local de l'habitat composé notamment des organismes, associations, institutions ou syndicats représentatifs des salariés, concernés par la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat. Il fixera notamment les critères de choix des candidatures proposées par le maire.

Le maire sera informé de l'ensemble des attributions réalisées par les organismes susvisés sur le territoire de la commune.

Pour conclure, je soulignerai que notre groupe apprécie positivement les amendements de la commission sur l'article L. 441-2 du projet : ils tendent notamment à assouplir la procédure des sanctions à l'encontre d'organismes H.L.M. qui ne respecteraient pas les règles d'attribution.

**M. le président.** La parole est à M. Bonnemaïson.

**M. Gilbert Bonnemaison.** Monsieur le président, monsieur le ministre, mesdames, messieurs, l'article 27 vise à insérer au chapitre I du titre IV du livre IV de la partie législative du code de la construction et de l'habitation, deux articles consacrés à l'attribution des logements sociaux ; ils tendent à donner aux futurs textes réglementaires une assise législative fixant les conditions générales sur lesquelles reposeront les modalités d'attribution des logements sociaux.

L'une des orientations de la commission des maires sur la sécurité dans les villes, reprise depuis lors par le conseil national de prévention de la délinquance, concernait justement l'amélioration des conditions de logement et d'urbanisme. Chacun sait combien l'implantation du parc des H.L.M. depuis les années cinquante dans la périphérie des villes centres a profondément modifié la vie dans les communes de banlieues.

La spéculation foncière et l'absence d'une politique de maîtrise du sol ont conduit à réaliser de grands ensembles devenus trop souvent d'immenses cités dortoirs. Les équipements, en particulier pour les jeunes, n'ont pas toujours suivi.

La structure de cet espace urbain, dans sa conception même, et le surcapacité dans les logements, qui rejette l'adolescent dans les cages d'escalier, les caves ou les abords d'immeubles, favorisent le développement de groupes désœuvrés, l'anonymat de l'individu, l'isolement de l'adolescent face à l'adulte. Ces phénomènes, qui conduisent au vandalisme et à la dégradation des locaux communs, sont les prémisses de la marginalisation.

Or la politique du logement échappe en grande partie à l'échelon local. Celui-ci subit l'évolution qui se produit dans sa commune. La création des grands ensembles est due le plus souvent, surtout dans les communes à faible potentiel fiscal, à l'initiative des promoteurs habiles ou nerveux qui font appel au 0,8 p. 100 patronal pour compléter le financement des immeubles. En échange, il existe au droit de réservation des appartements consenti aux entreprises, jusqu'à 60 p. 100, parfois plus. En général, la commune ne dispose que de 20 p. 100 des logements pour satisfaire les besoins de ses administrés.

Aussi la commune voit-elle sans cesse arriver de nouveaux habitants, domaines divers et elle est dans l'incapacité de concevoir une quelconque réflexion active quant à l'équilibre sociologique de la cité.

Les habitants de la commune sont confrontés à de longues listes d'attente — une attente qui peut durer plusieurs années — avant d'avoir une chance de résider dans leur propre ville, la même ou pas ont leurs racines.

Le rôle positif du 0,8 p. 100 patronal dans la construction sociale est considérable. Il n'est pas question de le nier. Il n'en reste pas moins incontestable que les règles qui régissent l'application de cette disposition, élaborées il y a plusieurs décennies, ne correspondent absolument plus aux impératifs sociologiques du développement actuel des villes.

Devant des mouvements incessants, imposés non par des impératifs de la vie personnelle, familiale ou professionnelle, mais par des réglementations désuetes engendrant l'instabilité des populations.

En effet, quand l'habitant de la commune sait qu'il sera obligé de partir au hasard des droits de réservation de logement de son employeur, il est impossible d'établir une réalité de la vie communale, particulièrement là où il y a de très grands ensembles. Dans ces conditions, il n'est pas possible d'élaborer une réflexion collective sur la cité, de développer l'esprit critique indispensable au sens de la responsabilité.

Cela est particulièrement vrai de la personne de commune modeste incapable d'accéder à la propriété ou à la copropriété.

C'est pourquoi de nombreux jeunes éprouvent le sentiment d'être de passage, de ne pas être intégrés à une communauté. Or le respect du bien public n'est-il pas lié à un tel sentiment d'appartenance à une collectivité ?

Ce nomadisme moderne ne saurait être enrayeré que par la mise en application d'une politique locale du logement.

Aussi, dans la première de ses soixante-quatre propositions, la commission des maires sur la sécurité avait-elle proposé qu'une priorité absolue soit accordée aux mal logés de la commune.

Elle avait souhaité que le droit de réservation des logements sociaux atteigne au moins 50 p. 100 et qu'il soit transféré à une commission locale d'attribution, présidée par le maire et composée des élus locaux et départementaux, de représentants du commissaire de la République, des propriétaires et des associations de locataires. Il s'agit que les besoins des habitants de la ville soient satisfaits en priorité et dans des conditions excluant tout arbitraire.

La maîtrise locale de la politique du logement a connu, avec la loi sur le transfert des compétences, une première avancée, grâce à la création des comités départementaux de l'habitat et à l'introduction de programmes locaux.

L'article 27 du présent projet devrait permettre de franchir une nouvelle étape. Les modalités d'attribution des logements, notamment au profit des mal logés ou des défavorisés seront inscrites dans un règlement départemental. Celui-ci présentera deux caractéristiques qui permettront l'intervention des élus locaux du fait de la consultation des comités départementaux de l'habitat et de la prise en compte des programmes locaux de l'habitat.

Pour l'attribution des logements sociaux et pour la gestion des fonds provenant de la participation financière des employeurs à la construction sociale, le Gouvernement a choisi la méthode de la concertation. Les procédures décentralisées ont été substituées à l'action autoritaire de l'Etat.

Pour ma part, je souhaite que cette voie de la concertation réussisse. Cette réussite présente même un caractère indispensable.

Cependant, je suis convaincu que nous ne pouvons nous dérober à une réflexion plus générale sur les modalités de financement des logements sociaux.

Le système mis en place voici presque trente ans, s'il a permis des progrès importants de la construction sociale, pose actuellement des problèmes prioritaires. Il est indispensable de les résoudre pour donner une réponse satisfaisante à un besoin de sécurité dans les villes et aussi à tout un besoin de vie civique. Je souhaite que ce texte et les décrets d'application y pourvoient complètement.

Je profiterai de l'occasion de cette discussion pour dire combien nous nous réjouissons, au conseil national de prévention de la délinquance, des mesures que vous avez prises, monsieur le ministre, en ce qui concerne l'aide financière qui sera apportée pour la protection des portes palières des appartements et des immeubles à vocation sociale.

Il s'agit là d'une mesure pratique que nous avons préconisée pour la dissuasion du vol. Ce n'est pas à coup de discours et d'accusations, il est important de le rappeler, que des réponses seront apportées au problème de l'insécurité. Il faut savoir dégager des solutions pragmatiques se traduisant en actions sur le terrain. C'est ce que vous faites, monsieur le ministre.

**M. le président.** Monsieur Bonnemaison, je vais vous laisser terminer, mais je vous signale que vous parlez depuis dix minutes, alors que vous ne disposez que de cinq minutes. Il va donc vous falloir conclure.

C'est bien parce que vous êtes le vice-président du conseil national de la prévention de la délinquance que je vous laisse ainsi dépasser votre temps de parole ! (Sourires.)

Veuillez poursuivre, je vous en prie.

**M. Gilbert Bonnemaison.** Je vous remercie de votre compréhension, monsieur le président.

En même temps qu'il cherche à contrarier l'action du voleur au moment de l'acte, le Gouvernement a décidé, pour la première fois en France — et cela est sans doute significatif — de créer un comité d'études interministériel pour organiser la lutte contre le recel, c'est-à-dire aussi pour contrecarrer l'action de ceux qui, après le vol, organisent le profit, quand ils ne sont pas les initiateurs du vol !

Pour conclure, je dirai que je suis sans doute l'un des seuls élus socialistes, et même au-delà, à trouver quelque motif de satisfaction dans le scrutin de dimanche dernier.

**M. Robert Galley.** Ah ! Vive Le Pen ? (Sourires.)

**M. Gilbert Bonnemaison.** Ceux qui ont fondé leur propagande personnelle sur la démagogie sécuritaire ont pu constater qu'ils ont tiré les marrons du feu !

Comme le disait ici même le Premier ministre : On trouve toujours plus de magogue que soi !

J'ajouterais : Qui sème le vent, récolte la tempête ! Cela se vérifie une fois de plus !

J'espère que ceux qui sont attachés aux principes républicains, quelle que soit leur place sur ces bancs, en tireront la leçon.

Cela prouve, comme nous ne cessons de le dire depuis deux ans au sein du conseil national de prévention de la délinquance, que pour remédier à l'insécurité, et pour servir efficacement l'intérêt public, il faut que les élus et les citoyens s'arment les écrivains politiques, se rassemblent et unissent leurs efforts autour d'une même cause, en dehors de toute démagogie.

Le Gouvernement en a donné le moyen avec le conseil national et les conseils départementaux et communaux de prévention de la délinquance.

Au civisme de chaque citoyen, et particulièrement au nôtre, qui que nous soyons ici, de faire le reste ! (Applaudissements sur les bancs des socialistes.)

**M. le président.** Monsieur Bonnemaison, pardonnez-moi de vous avoir interrompu pour vous signaler que vous dépassiez votre temps de parole.

Vous avez élargi la portée de votre intervention qui aura été appréciée par tout le monde ici : dans un projet sur le renouveau de l'aménagement, il était bon de soulever les questions que vous avez posées.

Il importe que les diverses couches sociales, mais aussi les diverses générations se sentent bien dans les villes dont nous voulons le reaménagement.

**M. Gilbert Bonnemaison.** Je vous remercie, monsieur le président.

ARTICLE L. 441-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION

**M. le président.** M. Destrade, rapporteur, a présenté un amendement, n° 87, ainsi libellé :

Rédiger ainsi la première phrase du texte proposé pour l'article L. 441-1 du code de la construction :

Les logements construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat et appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré ou gérés par ceux-ci, ainsi que les locaux commerciaux ou artisanaux leur appartenant sont attribués par ces organismes dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** Cet amendement tend à mieux préciser la définition des locaux des organismes d'H. L. M. pour lesquels les modalités d'attribution seront fixées par décret en Conseil d'Etat.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Favorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 87.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** M. Destrade, rapporteur, a présenté un amendement, n° 88, ainsi libellé :

Rédiger ainsi le début de la deuxième phrase du texte proposé par l'article L. 441-1 du code de la construction :

Pour l'attribution des logements, ce décret prévoit... (le reste sans changement). »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** Cet amendement tend à circonscrire à l'attribution des seuls logements la prise en considération des différents éléments auxquels le décret en Conseil d'Etat prévu par l'article devra faire référence.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Très favorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 88.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** MM. Paul Chomat, Euroméa et les membres du groupe communiste et apparenté ont présenté un amendement, n° 165, ainsi rédigé :

Dans la deuxième phrase du texte proposé pour l'article 441-1 du code de la construction, après le mot : « notamment », insérer les mots : « de l'équilibre social des quartiers et communes ainsi que... »

La parole est à Mme Horvath.

**Mme Adrienne Horvath.** J'ai déjà défendu cet amendement et quelque sorte en intervenant sur l'article 27.

Les logements construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat et appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré ou gérés par ceux-ci, ainsi que les locaux commerciaux ou artisanaux leur appartenant, sont attribués par ces organismes dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Pour l'attribution des logements, ce décret devra prévoir qu'il est tenu compte notamment de l'équilibre social des quartiers et communes.

Il s'agit d'intégrer dans les principes retenus pour l'attribution des logements H. L. M. la dimension de lutte contre la ségrégation et le respect des équilibres de population, afin d'éviter le maintien ou le développement de quartiers sensibles.

**M. le président.** Vous allez dans le sens indiqué par M. Bonnemaison.

Quel est l'avis de la commission sur l'amendement ?

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** La commission n'a pas examiné cet amendement.

A titre personnel, j'émetts un avis très favorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Favorable, pour une raison bien simple.

En effet, la lutte en faveur de l'équilibre social des quartiers est l'une des priorités du Gouvernement. De nombreuses mesures, vous le savez, ont déjà été prises en ce sens. Tout récemment, j'ai adressé une circulaire aux services départementaux et régionaux de l'équipement concernant la programmation des aides à la construction et à l'amélioration de l'habitat en faisant état de cet objectif.

Je profite de l'occasion pour confirmer que ces instructions portent sur toutes les aides au logement, c'est-à-dire sur le secteur de l'accession à la propriété, aussi bien que sur le secteur locatif.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 165.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements n° 89 et 276, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 89, présenté par M. Destrade, rapporteur, est ainsi libellé :

« Après les mots : « des lieux de travail », rédiger ainsi la fin de la deuxième phrase du texte proposé pour l'article L. 441-1 du code de la construction « et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs. »

L'amendement n° 276, présenté par MM. Robert Galley, Guichard et les membres du groupe du rassemblement pour la République et apparentés, est ainsi libellé :

« Après les mots : « besoins des demandeurs » rédiger ainsi la fin de la deuxième phrase du texte proposé pour l'article L. 441-1 du code de la construction : « ainsi que des obligations des organismes relatives, en particulier, aux réservations de logements et à l'équilibre financier de leur exploitation. »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 89.

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** A l'évidence le décret en Conseil d'Etat, prévu par le texte proposé pour l'article L. 441-1 du code de la construction devra tenir compte des obligations des organismes d'H. L. M. en matière de réservations de logement.

Il sera d'ailleurs proposé ultérieurement de définir, par un amendement, les conditions dans lesquelles ces réservations seront déterminées.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Favorable.

**M. le président.** La parole est à M. Robert Galley, pour soutenir l'amendement n° 276.

**M. Robert Galley.** Monsieur le président, compte tenu de l'intérêt que vous avez attaché aux propos de M. Bonnemaison, me permettez-vous de formuler quelques commentaires, tout à fait improvisés ?

**M. le président.** Je vous en prie, monsieur Galley.

**M. Robert Galley.** J'ai fort apprécié, comme vous, l'importance que M. Bonnemaison accorde à la lutte contre la délinquance dans les quartiers de nos cites. Pour l'essentiel, je crois que nous pouvons participer à la grande étude entreprise.

Il est certain que le sentiment d'insécurité, plus répandu dans les quartiers dits populaires — qui sont en général les quartiers d'hommes et de femmes de condition modeste — a pour conséquence une montée du racisme, sentiment qui se répand à tort, d'ailleurs, car il n'apparaît pas qu'il y ait le moins du monde de rapport entre la montée de la délinquance et la présence des immigrés. Néanmoins, tel est le sentiment populaire.

Il en résulte — comme le disait M. Bonnemaison, peut-être en faisant allusion à autre chose — une sorte de tempête qu'il nous faut calmer. Ce problème dépasse très largement les élévages politiques ou, tout au moins, il serait souhaitable qu'il en soit ainsi.

Des mesures sont indispensables. Ainsi l'office municipal d'H. L. M. que j'ai l'honneur de diriger a-t-il remplacé les sociétés de nettoyage par des gardiens installés à demeure — pas des

gardiens-muselés — mais des gens très sérieux, qui connaissent les locataires, qui sont un élément sécurisant et qui, sachant ce qui se passe, peuvent éventuellement réagir contre le vandalisme.

Mais, pour ce faire, monsieur Bonnemaïson, vous conviendrez avec nous que la situation des offices doit être sinon florissante, du moins confortable. Or, aujourd'hui, avec la crise, les offices municipaux, les offices départementaux et les sociétés d'H. L. M. voient augmenter de manière dramatique le pourcentage de loyers impayés.

Je vous avais suggéré, monsieur le ministre, avec beaucoup de courtoisie et de respect, de jeter un coup d'œil sur les promesses que nous avait faites M. Quilliot sur ce point. Je pense que vous y avez été attentif. Pour ce qui concerne la réservation des logements et la manière de les affecter, dont nous allons débattre, les directeurs d'office — vous pouvez consulter votre ami M. Badet — sont extraordinairement sensibles au fait que les nouveaux locataires aient le maximum de chances de payer leur loyer. En effet, si ces derniers venaient s'ajouter à la foule de nos vieux locataires touchés par la crise et dont nous savons qu'ils ne peuvent pas payer, la situation des offices deviendrait catastrophique. Non seulement nous ne pourrions plus, alors, rembourser les gardiens, prendre des mesures de sécurité élémentaire, par exemple remplacer les carreaux cassés, mais nous n'aurions pas non plus les moyens — et ne pensez pas, monsieur le ministre, que je tourne en dérision la mesure sur les portes palières — de payer les 50 p. 100 qui seront à notre charge.

N'oublions jamais que l'un des facteurs de sécurité dans nos offices d'H. L. M. et dans nos cités ouvrières est le niveau des ressources à la disposition de l'office.

**M. Paul Chomat.** Si vous aviez eu le même souci quelques années plus tôt ?

**M. Robert Galley.** Qu'est-ce qui vous permet de dire, monsieur Chomat, que nous ne l'avons pas eu ? Je pourrais vous rappeler un ensemble de mesures qui ont été prises et d'aides qui ont été apportées aux H. L. M. lorsque j'étais ministre de l'équipement. Très franchement, par rapport aux programmes sociaux de logement de la IV<sup>e</sup> République, nous avons fait beaucoup mieux.

**M. Paul Chomat.** J'étais déjà dans une H. L. M. : j'ai pu juger sur place !

**M. le président.** Monsieur Chomat, je vous en prie !

**M. Robert Galley.** C'est dans ce cadre que se situe mon amendement, il a pour objet d'insister sur le fait que, parmi les contingences qui sont imposées aux offices, l'équilibre de leur exploitation n'est pas à négliger.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 276 ?

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** Cet amendement n'a pas été examiné. J'y serai personnellement défavorable au motif que la commission a considéré que les obligations des organismes de H. L. M. à l'égard des organismes réservataires n'avaient pas à nuire dans la loi.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Je me suis déjà exprimé sur l'amendement n° 89.

En ce qui concerne l'amendement présenté par M. Robert Galley, il n'est pas véritablement utile de rappeler les obligations législatives, réglementaires et contractuelles des organismes. Le Gouvernement ne nie pas la validité de telles conventions de réservation : il est d'ailleurs prêt à accepter l'amendement n° 91 qui précise les modalités selon lesquelles les organismes pourront passer des conventions. C'est la raison pour laquelle, je l'ai dit il y a un instant, le Gouvernement est favorable à l'amendement n° 89 de la commission.

Quant à l'équilibre financier des organismes qui est mentionné à la fin de l'amendement n° 276, équilibre qui est une obligation légale, je le rappelle, il doit, bien entendu, être respecté. Mais cela ne doit pas conduire leurs dirigeants à oublier la vocation sociale des financements d'Etat qui leur sont confiés. Quant au problème que vous avez abordé, monsieur Galley, vous me permettrez d'y revenir dans quelques minutes lorsque d'autres amendements viendront en discussion.

**M. le président.** La parole est à M. Frelaut, rapporteur pour avis.

**M. Dominique Frelaut, rapporteur pour avis.** L'équilibre des finances des offices pose aujourd'hui un véritable problème, en raison notamment du développement de la crise.

Le caractère ségrégatif du logement qui a été pratiqué, et qui a été dénoncé par M. Bonnemaïson, entre pour une large part dans cette réalité. Souvent on parle de quotas, d'équilibre social ; mais dans des agglomérations comme celles de l'Île-de-France, notamment dans un département comme le mien, certaines villes sont véritablement interdites — j'emploie le terme à dessein — aux familles défavorisées, et ne parlons même pas des immigrés !

C'est la raison pour laquelle, monsieur le ministre, je me réjouis que vous ayez, pour une certaine part, conditionné l'attribution des P. L. A. et des crédits pour l'accès à la propriété à la prise en compte de la solidarité. Il y a deux critères à respecter : le respect de l'autonomie communale et la solidarité. Quand il s'agit de crédits de l'Etat, il est juste d'avoir certaines exigences.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 89.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** En conséquence, l'amendement n° 276 tombe.

**M. Destrade, rapporteur.** a présenté un amendement, n° 90, ainsi rédigé :

« Compléter le texte proposé pour l'article L. 441-1 du code de la construction par la phrase suivante :

« Il fixe également les conditions dans lesquelles le maire de la commune du lieu d'implantation des logements est consulté pour leur attribution.

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** Cet amendement précise que le décret prévu par l'article fixera les modalités de la consultation du maire sur l'attribution des logements implantés sur sa commune.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Favorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 90.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** M. Destrade, rapporteur, a présenté un amendement, n° 91, ainsi rédigé :

« Compléter le texte proposé pour l'article L. 441-1 du code de la construction par l'alinéa suivant :

« Le décret mentionné à l'alinéa précédent fixe également les limites et conditions dans lesquelles les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent, en contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière, contracter des obligations de réservation pour les logements mentionnés à l'alinéa précédent, lors d'une mise en location initiale ou ultérieure. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** Cet amendement vise à renvoyer au décret en Conseil d'Etat prévu par l'article les conditions dans lesquelles les organismes ayant contribué au financement de la construction de logements H. L. M. s'en verront réservés certains.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Je l'ai dit il y a un instant, le Gouvernement est favorable à cet amendement.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 91.

(L'amendement est adopté.)

#### APRES L'ARTICLE L. 441-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION

**M. le président.** MM. Paul Chomat, Duronéa et les membres du groupe communiste et apparenté ont présenté un amendement, n° 166, ainsi rédigé :

« Après l'article L. 441-1 du code de la construction, insérer les dispositions suivantes :

Art. L. 441-1-1. — Le programme local de l'habitat, visé à l'article 78 de la loi 838 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, est élaboré en concertation avec le comité local de l'habitat composé notamment des organismes, associations, institutions ou syndicats représentatifs des salariés, concernés par la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat.

Il fixe notamment les critères de choix des candidatures proposées par le maire en application des articles L. 441-1, L. 441-2 et L. 441-2 du présent code.

« Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article.

\* Art. L. 441-1-2. — Dans les communes qui ont défini un programme local de l'habitat, la moitié au moins des logements ayant bénéficié de l'aide de l'Etat et implantés sur le territoire de la commune sont, dans chaque organisme, attribués sur proposition du maire.

Le maire est informé de l'ensemble des attributions réalisées par les organismes susvisés sur le territoire de la commune.

La parole est à Mme Horvath.

**Mme Adrienne Horvath.** Cet amendement a déjà été défendu, monsieur le président.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** La commission n'a pas examiné cet amendement. Je rappelle que l'esprit de l'article 78 de la loi du 7 janvier 1983 est de laisser aux communes l'entière liberté non seulement de se doter d'un programme de l'habitat mais également d'en définir le contenu. C'est la raison pour laquelle, à titre personnel, j'émetts un avis défavorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Le Gouvernement est défavorable à cet amendement pour deux raisons :

D'une part, les programmes locaux de l'habitat sont facultatifs. Ils n'appellent donc pas une disposition législative qui en fixe les règles d'élaboration. Chaque commune peut décider de la manière dont elle associera les différents partenaires concernés. Il lui appartient également de définir les critères de choix des candidatures proposées par le maire dans le respect des règles nationales, précisées par le règlement départemental d'attribution. Celui-ci est établi après avis du conseil départemental de l'habitat dans lequel sont représentés l'ensemble des différents partenaires sociaux et économiques.

D'autre part, la seconde partie de l'amendement ne semble pas nécessaire puisque le Gouvernement est d'ores et déjà décidé à donner aux commissaires de la République l'instruction suivante : lorsqu'un programme local de l'habitat sera défini, le représentant de l'Etat aura la faculté de déléguer, dans certaines limites, à la collectivité locale concernée ses possibilités de réservation au profit des personnes prioritaires.

Enfin, un amendement de la commission de la production a déjà prévu une information du maire sur les attributions de logements situés sur le territoire de sa commune.

Telles sont les raisons pour lesquelles le Gouvernement est défavorable à cet amendement et je pense qu'il pourrait être retiré.

**Mme Adrienne Horvath.** Je le retire !

**M. le président.** L'amendement n° 166 est retiré.

ARTICLE L. 441-2 DU CODE DE LA CONSTRUCTION

**M. le président.** MM. Robert Galley, Guichard et les membres du groupe du rassemblement pour la République et apparentés ont présenté un amendement, n° 277, ainsi rédigé :

Supprimer le texte proposé pour l'article L. 441-2 du code de la construction.

La parole est à M. Robert Galley.

**M. Robert Galley.** Monsieur le ministre, j'ai déjà abondamment expliqué — peut-être le sujet ne méritait-il pas un tel développement — pourquoi cet article nous paraissait mauvais.

A partir du moment où la puissance publique fournit des crédits bonifiés, le texte proposé — et c'est là une disposition que j'approuve — que l'Etat ait un droit de regard sur la manière dont est utilisé cet argent public. Par conséquent, il est tout à fait normal que le représentant de l'Etat — ou les autorités de l'Etat dans le département — participe à l'élaboration des modalités d'attribution des logements. Mais ce règlement doit être de caractère relativement général car, s'il en était autrement, on contreviendrait à l'autonomie financière et administrative des organismes d'H.L.M. et on ferait, au bout du compte, de nos directeurs et de nos commissions d'attribution de simples robots, qui, par exemple, ne pourraient même pas tenir compte des problèmes délicats comme celui des immigrés — sur ce point je vous donnerai mon opinion si le débat s'instaure — ou celui de la situation des familles.

Ce qui nous avait paru le plus détestable dans cet article, c'est que ses rédacteurs semblaient nourrir l'arrière-pensée que, par le biais d'une vérification tatillonne, les représentants de l'Etat — ils sont tous excellents, mais il peut y en avoir quelque jour de mauvais — puissent s'arroger le droit d'attribuer les logements. Comme, ne l'oublions pas, nous sommes tous des élus

locaux, comme nous sommes soumis à des pressions pour donner tel logement à l'un, tel logement à un autre, surtout en période de pénurie — ce qui n'est heureusement pas le cas aujourd'hui — tout cela peut être, je le répète, détestable.

Ne donner pas à mes propos, monsieur le ministre, une portée plus grande que celle que j'ai voulu leur donner : c'est la formulation de l'intervention de l'Etat qui me paraît mauvaise. Ne croyez pas que je puisse penser une seconde que l'Etat n'a rien à voir dans la modalité générale d'attribution des logements. Ce serait contraire à ma pensée et au texte que j'avais moi-même préparé.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** Cet amendement n'a pas été examiné par la commission. Je crois cependant, monsieur Galley, qu'elle l'aurait rejeté dans la mesure où elle-même a amendé le texte proposé par le Gouvernement.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Je ne veux pas reprendre le débat sur le fond, M. Galley le comprendra : je me suis exprimé assez longuement sur ce sujet hier.

Il ne s'agit certainement pas pour le Gouvernement de rétablir une tutelle sur les organismes d'H.L.M. — bien au contraire, du fait des lois de décentralisation — mais d'insérer dans la loi des règles existantes. C'est l'objectif même de cet article dont vous demandez la suppression et qui doit être maintenu pour les raisons que je viens de vous expliquer.

**M. le président.** Maintenez-vous cet amendement, monsieur Galley ?

**M. Robert Galley.** Pour que l'article en cause puisse être amendé, je retire l'amendement.

**M. le président.** L'amendement n° 277 est retiré.

**M. Destrade, rapporteur,** a présenté un amendement, n° 92, ainsi rédigé :

« Dans la première phrase du premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 441-2 du code de la construction, substituer au mot : « notamment », les mots : « et celles de leur réservation ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** Cet amendement précise que le règlement départemental devra prévoir des réservations au bénéfice des personnes mal logées et défavorisées.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Favorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 92.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** M. Destrade, rapporteur, a présenté un amendement, n° 93, ainsi rédigé :

« Dans la première phrase du premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 441-2 du code de la construction, après les mots : « au profit des personnes », insérer les mots : « prioritaires définies selon des critères déterminés par décret en Conseil d'Etat, notamment de celles ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** Cet amendement élargit la liste des personnes au profit desquelles le règlement départemental devra prévoir des réservations. Il a semble utile, en effet, de reconnaître un caractère prioritaire à d'autres personnes que celles qui sont mentionnées dans le projet, notamment aux jeunes fonctionnaires et aux militaires.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Cet élément de souplesse permettra une meilleure adaptation aux besoins existants.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 93.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** MM. Paul Cnomat, Duroméa et les membres du groupe communiste et apparentés ont présenté un amendement, n° 167, ainsi rédigé :

« Après le premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 441-2 du code de la construction, insérer l'alinéa suivant :

« Dans les organismes propriétaires de logements avant bénéficié de l'aide de l'Etat, une proportion de ces logements fixée par décret en Conseil d'Etat, et qui peut varier en fonction de la situation du département sans pouvoir dépasser un dixième, est attribuée sur proposition du représentant

de l'Etat dans le département notamment en vue d'assurer la solidarité entre les communes pour l'accueil des personnes mal logées ou défavorisées. »

La parole est à Mme Adrienne Horvath.

**Mme Adrienne Horvath.** Cet amendement a déjà été soutenu.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** La commission n'a pas examiné cet amendement. A titre personnel, je pense que les différents systèmes de réservation prévus par le texte de l'article 27 au profit des collectivités locales ou à l'initiative du représentant de l'Etat devraient contribuer à satisfaire l'objectif recherché par votre amendement, madame Horvath.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Je crains de me répéter un peu parce que j'ai déjà répondu sur ce point tout à l'heure à Mme Horvath !

L'objectif de solidarité, notamment entre les communes, qui est recherché par cet amendement sera atteint par les dispositions du texte relatives aux réservations au profit des collectivités locales, aux réservations effectuées par le représentant de l'Etat au profit des personnes prioritaires mal logées ou défavorisées. Par ailleurs, les commissaires de la République pourront déléguer dans certaines limites leur droit de réserver des logements aux communes qui auront défini un programme local de l'habitat.

**M. le président.** Etes-vous convaincue, madame Horvath ?

**Mme Adrienne Horvath.** Je retire l'amendement.

**M. le président.** L'amendement n° 167 est retiré.

M. Rigaud a présenté un amendement, n° 134, ainsi rédigé :

« Supprimer l'avant-dernier alinéa du texte proposé pour l'article L. 441-2 du code de la construction. »

La parole est à M. Rigaud.

**M. Jean Rigaud.** Cet amendement, qui reprend de manière un peu moins restrictive une proposition de M. Galley, tend, en effet, à supprimer l'avant-dernier alinéa de l'article 27.

Nous examinons un texte de décentralisation dans lequel les responsabilités de chacun doivent être clairement définies.

Pour cette ardente obligation dont parlait M. Bonnemaison, élus et responsables d'organismes doivent régler ensemble les problèmes de vie sociale des quartiers défavorisés. Si nous n'en sommes pas convaincus, nous avons à douter de beaucoup de choses !

Par conséquent, il serait infiniment regrettable que le représentant de l'Etat dans le département puisse intervenir autoritairement dans ce domaine. Au demeurant, les difficultés ne seraient pas pour autant aplanies car, je le répète, c'est bien à l'élu local qu'il appartient d'organiser la vie sociale, à commencer par l'attribution de logements.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** La commission a repoussé cet amendement pour la seule raison qu'il est contraire à la proposition qu'elle formule elle-même dans l'amendement qui va venir en discussion.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Votre interprétation, monsieur Rigaud, n'est pas véritablement conforme à la réalité : le texte du Gouvernement n'a pas pour objet de substituer le pouvoir de l'Etat aux responsabilités des conseils d'administration.

La procédure de substitution qu'il instaure revêt un caractère tout à fait exceptionnel. Je l'ai dit, je le répète, elle ne jouera qu'en cas de manquements graves et répétés aux règles nationales et départementales d'attribution, selon des formes et dans des limites étroitement précisées qui portent à la fois sur la durée, sur les fonctions du délégué spécial nommé par le commissaire de la République et sur le respect des conventions de réservation.

Au demeurant, je l'ai affirmé à plusieurs reprises depuis le début de ce débat, l'aide financière au logement est restée une compétence de l'Etat aux termes mêmes de la loi sur la répartition des compétences. A ce titre, il est normal que le représentant de l'Etat dans le département qui constate le non-respect des objectifs sociaux de l'aide au logement dans l'organisme d'H. L. M. dispose des moyens d'intervenir pour assurer une affectation correcte des aides à ceux à qui elle est destinée, en particulier aux personnes mal logées et défavorisées.

Enfin, il existe d'ores et déjà dans le code de la construction, aux articles R. 441-47 et suivants, une procédure voisine de celle du projet de loi, qui prévoit que le préfet peut constituer une commission de contrôle d'attributions de logements dont le rôle est d'effectuer les attributions au lieu et place d'un organisme défaillant. Il ne s'agit donc pas véritablement d'une innovation. En outre, et j'espère que cela vous rassurera, monsieur Rigaud, je ne suis même pas sûr que cette procédure ait jamais fonctionné. Mais c'est une limite nécessaire que nous prévoyons ainsi dans la loi, en l'adaptant légèrement par rapport à la réglementation en vigueur.

**M. le président.** Maintenez-vous votre amendement, monsieur Rigaud ?

**M. Jean Rigaud.** Si M. le ministre m'assure que cet alinéa sera modifié pour que la décision appartienne à l'élu local, je pourrai retirer mon amendement.

**M. le président.** Je vous rappelle, monsieur Rigaud, que l'amendement n° 94 de la commission, que nous allons examiner dans un instant, substitue deux alinéas nouveaux à l'avant-dernier alinéa.

**M. Jean Rigaud.** Eh bien, je retire mon amendement.

**M. le président.** L'amendement n° 134 est retiré.

La parole est à M. le ministre.

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Je dois être très franc avec vous, monsieur Rigaud. L'amendement n° 94 précise et amodie les conditions dans lesquelles le délégué spécial exercera son droit de substitution, mais la décision finale n'appartiendra pas aux élus.

**M. le président.** M. Destrade, rapporteur, a présenté un amendement n° 94 ainsi rédigé :

« Substituer à l'avant-dernier alinéa du texte proposé pour l'article L. 441-2 du code de la construction les deux alinéas suivants :

« En cas d'observation de ces règles par un organisme, et après épuisement des voies de conciliation, le représentant de l'Etat dans le département peut, pour une durée qui ne peut excéder un an, désigner un délégué spécial qui assure de plein droit la présidence de la commission d'attributions de l'organisme.

« Le cas échéant, ce délégué peut prononcer des attributions de logements au nom et pour le compte de l'organisme, dans le respect des règles et des conventions régulièrement signées, et notamment des dispositions de l'article 26 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982. »

Sur cet amendement, le Gouvernement a présenté un sous-amendement n° 282 ainsi libellé :

« Après les mots : « délégué spécial », rédiger ainsi la fin de l'amendement n° 94 : « chargé de prononcer les attributions de logements au nom et pour le compte de l'organisme, dans le respect des règles et des conventions régulièrement signées. »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 94.

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** La commission a souhaité donner satisfaction à M. Galley et à M. Rigaud. Cet amendement prévoit en effet une intervention progressive du représentant de l'Etat en cas de non-observation des règles par l'organisme. Il précise également que le représentant de l'Etat devra respecter les règles relatives à l'indemnisation du bailleur en cas d'insolvabilité de locataires de bonne foi maintenus dans les lieux.

**M. le président.** La parole est à M. le ministre, pour donner son avis sur l'amendement n° 94 et défendre le sous-amendement n° 282.

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Le Gouvernement souhaite, par ce sous-amendement, établir une distinction nette entre les pouvoirs exceptionnels exercés par le délégué nommé par le commissaire de la République et les modalités de la gestion courante de l'organisme.

En cas de manquements graves et répétés aux règles nationales ou départementales d'attribution, il appartiendra au seul délégué de prononcer les attributions au nom et pour le compte de l'organisme en dehors de la procédure de droit commun.

Par ailleurs — c'est la deuxième justification de ce sous-amendement — il ne semble pas utile de mentionner l'article 26 de la loi du 22 juin 1982. En effet, d'une part, il existe déjà une procédure d'indemnisation des bailleurs par l'Etat dans le cas où le commissaire de la République refuse de prêter le concours de la force publique pour l'exécution d'une



décision d'expulsion d'un locataire en impayé et, d'autre part, la situation des locataires insolvable relève d'une problématique de prévention sociale et non de dispositions juridiques.

C'est d'ailleurs la raison pour laquelle le Gouvernement a mis en place des fonds d'aide décentralisés aux familles en impayé — vingt-huit très exactement — dont il entend bien favoriser et développer l'action.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission sur le sous-amendement ?

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** Je m'en remets à la sagesse de l'Assemblée, mais je considère que le sous-amendement du Gouvernement introduit une souplesse conforme à ce que la commission souhaitait lorsqu'elle a adopté l'amendement n° 94.

**M. le président.** Je mets aux voix le sous-amendement n° 282.

**M. Robert Galley.** Abstention !

*(Le sous-amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 94, modifié par le sous-amendement n° 282.

**M. Robert Galley.** Abstention !

*(L'amendement, ainsi modifié, est adopté.)*

**M. le président.** M. Destrade, rapporteur, a présenté un amendement, n° 95, ainsi rédigé :

« Avant le dernier alinéa du texte proposé pour l'article L. 441-2 du code de la construction, insérer l'alinéa suivant :

« Les dispositions des articles L. 441-1 et L. 441-2 s'appliquent à tous les logements, qu'ils soient ou non régis par une convention conclue en application des articles L. 353-14 et suivants.

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** Cet amendement tend à préciser que les règles fixées pour l'attribution de logements s'appliquent aux logements qui, appartenant aux organismes d'H.L.M. ou étant gérés par eux, sont conventionnés.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** D'accord !

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 95.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 27 du projet de loi, modifié par les amendements adoptés.

*(L'article 27 du projet de loi, ainsi modifié, est adopté.)*

#### Après l'article 27.

**M. le président.** Le Gouvernement a présenté un amendement, n° 99, ainsi rédigé :

Après l'article 2, insérer l'article suivant :

Est inséré au chapitre II du titre IV du livre IV de la première partie (législatives) du code de la construction et de l'habitation un article ainsi rédigé :

Art. L. 442-8-4. — Par dérogation au premier alinéa de l'article L. 442-8, les organismes mentionnés à l'article L. 441-2 peuvent louer des logements, aux fins de sous-location, à des associations déclarées ayant pour objet de loger, à titre temporaire, des personnes jeunes répondant à des conditions d'âge définies par décret en Conseil d'Etat et aux établissements publics définis par l'article 5 de la loi n° 55-425 du 16 avril 1955.

Les dispositions des articles L. 442-1 à L. 442-6 sont applicables aux logements loués dans les conditions du présent article. Les sous-locataires sont assimilés à des locataires pour bénéficier de l'aide personnelle au logement prévue par l'article L. 510 du code de la sécurité sociale, par l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 71-582 du 16 juillet 1971 relative à l'allocation de logement ou par l'article L. 351-1 du code de la construction et de l'habitation.

Les sous-locataires qui ne répondent plus aux conditions pour être logés par les personnes morales locataires perdent le bénéfice du droit au maintien dans les lieux, ces conditions devant être précisées par le contrat de sous-location.

« Ces dispositions sont applicables à l'ensemble des logements appartenant aux organismes mentionnés à l'article L. 441-2, que ces logements soient ou non régis par l'article L. 353-13. »

La parole est à M. le ministre.

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Cet amendement s'inscrit dans une série de mesures proposées par le Gouvernement pour faciliter le logement des jeunes. Il a pour objet de permettre à des associations spécialisées et aux centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires, plus connus sous le nom de C.R.O.U.S., définis dans la loi du 16 avril 1955, de prendre en location des logements H.L.M. pour les sous-louer à des jeunes ou à des étudiants dont ces organisations se porteront garantes. Un décret précisera les conditions d'âge — vraisemblablement de seize à vingt-cinq ans — que devront remplir les jeunes.

Ceux-ci pourront bénéficier, selon le cas, de l'aide personnalisée au logement ou de l'allocation de logement. Il est également prévu de leur garantir le maintien dans les lieux aussi longtemps qu'ils répondront aux conditions requises pour être logés par les organisations locataires.

J'insiste sur l'importance de cet amendement, car ces dispositions législatives sont très attendues par les jeunes qui sont trop souvent considérés comme de mauvais payeurs par les propriétaires bailleurs. C'est peut-être un fait de société. En tout cas, cette mesure, qui consiste à intercaler entre le jeune locataire et le bailleur des associations qui se porteront garantes du paiement du loyer, permettra de régler bon nombre de situations difficiles et d'augmenter globalement les possibilités de logement pour les jeunes.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** Favorable !

**M. le président.** La parole est à M. Galley, contre l'amendement.

**M. Robert Galley.** Pourquoi contre ?

**M. le président.** Parce que, selon le règlement, seul peut s'exprimer un orateur contre.

**M. Robert Galley.** Alors, disons que je suis contre une certaine interprétation de M. le ministre qui laisserait à penser qu'il s'agit d'une mesure nouvelle. Or, dans notre ville universitaire, le C.R.O.U.S. opère depuis déjà près d'une demi-douzaine d'années. Mais je reconnais avec vous, monsieur le ministre, que c'était difficile tant qu'il n'était pas possible d'attribuer aux jeunes l'aide personnalisée au logement. Vous nous le proposez aujourd'hui et c'est avec un vif plaisir que je vous ai entendu rendre cet hommage à une forme d'aide que vos collègues n'ont pas toujours appréciée à sa juste valeur.

**M. le président.** La parole est à M. le ministre.

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** M. Galley m'a peut-être mal entendu, ou bien a voulu mal entendre ! Je ne rends pas hommage à l'aide personnalisée au logement ; je propose simplement de l'utiliser dans un cas particulier. Mais nous en débattons plus au fond à une heure plus sereine, car le sujet le mérite.

**M. Dominique Frelaut, rapporteur pour avis.** Absolument !

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 99.

*(L'amendement est adopté.)*

#### Article 28.

**M. le président.** Art. 28. — L'abrogation des dispositions relatives à la rénovation urbaine ne fait pas obstacle à l'achèvement des opérations engagées selon les formes prévues par les articles L. 312-1 et suivants du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure à celle de la présente loi et les textes pris pour leur application.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 28.

*(L'article 28 est adopté.)*

#### Article 29.

**M. le président.** Art. 29. — La fin du second alinéa de l'article 3 de la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement est remplacée, après les mots « ...des articles 13 et 42 : », par les dispositions suivantes :

« Les locaux dans lesquels ont été effectués des travaux compris dans un secteur prévu à l'article L. 313-3 du code de l'urbanisme ou dans un périmètre prévu à l'article L. 313-4 du même code et autorisés ou prescrits dans les conditions prévues auxdits articles, sauf lorsqu'ils sont occupés par le loca-

taire ou l'occupant maintenu dans les lieux pendant la durée des travaux ou bénéficiaire des dispositions de l'article 13 de la présente loi, de l'article L. 313-7 du code de l'urbanisme, ou du droit de réintégration prévu à l'article L. 314-3 du même code.

M. Destrade, rapporteur, a présenté un amendement, n° 96, ainsi rédigé :

I. Au début du premier alinéa de l'article 29, substituer aux mots : « La fin du second alinéa », les mots : « Le dernier alinéa ».

II. En conséquence, dans le premier alinéa de cet article, substituer au mot : « remplacée », le mot « remplacé ».

III. En conséquence, à la fin du premier alinéa de cet article, supprimer les mots : « », après les mots « ... des articles 13 et 42 ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur. C'est un amendement rédactionnel.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. D'accord !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 96.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ? ...

Je mets aux voix l'article 29, modifié par l'amendement n° 95. (L'article 29, ainsi modifié, est adopté.)

#### Article 30.

M. le président. Art. 30. Dans le texte de l'article 20 de la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre, les mots : « mais se trouvent situés à l'intérieur du périmètre prévu à l'article 42 du code de la santé publique » et les mots : « ou lorsqu'elle est motivée par l'aménagement de la zone délimitée par ledit périmètre » sont supprimés.

Personne ne demande la parole ? ...

Je mets aux voix l'article 30.

(L'article 30 est adopté.)

#### Article 31.

M. le président. Art. 31. — Au deuxième alinéa de l'article 2 de la loi n° 75-602 du 10 juillet 1975 portant création du conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres, les mots : « le droit de préemption prévu à l'article L. 142-1 du code de l'urbanisme » sont remplacés par les mots : « le droit de préemption prévu à l'article L. 142-3 du code de l'urbanisme ».

Le Gouvernement a présenté un amendement, n° 278, ainsi rédigé :

Compléter l'article 31 par les dispositions suivantes :

Le quatrième alinéa de l'article 2 de la loi n° 75-602 du 10 juillet 1975 portant création du conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres est remplacé par les dispositions suivantes :

Il peut être affectataire, à titre gratuit, d'immeubles dépendant du domaine privé de l'Etat. Toutefois, lorsque le service précédemment affectataire est doté de l'autonomie financière, l'immeuble est affecté à titre onéreux à l'établissement public, ou lui est cédé dans les formes du droit commun. L'établissement public est substitué à l'Etat dans la gestion des immeubles qui lui sont affectés : il passe toutes conventions les concernant, notamment celles visées à l'alinéa ci-dessus, perçoit à son profit tous leurs produits et supporte les charges y afférentes, de quelque nature qu'elles soient. Ces dispositions sont applicables aux immeubles domaniaux remis à l'établissement à titre de dotation. Les biens domaniaux qui lui sont affectés ou remis en dotation ne pourront être désaffectés ou retirés que dans les conditions prévues pour les aliénations du domaine propre.

La parole est à M. le ministre.

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. L'article 2 de la loi du 10 juillet 1975 qui a créé le conservatoire du littoral dispose que cet établissement peut être affectataire de biens du domaine privé de l'Etat. Mais il ne prévoit pas que cette affectation peut se faire à titre gratuit. Or les règles du code du domaine de l'Etat l'interdisent. Par son amendement n° 278, le Gouvernement propose de lever cette impossibilité.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur. Le Gouvernement reprend en l'occurrence un amendement de la commission des lois qui avait été déclaré irrecevable. Comme il comble ainsi une lacune de la loi de 1975 sur le conservatoire du littoral, j'émetts, à titre personnel, un avis favorable.

M. le président. La parole est à M. Worms, rapporteur pour avis.

M. Jean-Pierre Worms, rapporteur pour avis. L'amendement de la commission des lois était en effet tombé sous le coup de l'article 40 de la Constitution parce qu'il avait des incidences financières. Bien évidemment, pour les raisons exposées par le ministre, nous sommes favorables à celui du Gouvernement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 278.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ? ...

Je mets aux voix l'article 31, modifié par l'amendement n° 278.

(L'article 31, ainsi modifié, est adopté.)

#### Article 32.

M. le président. Art. 32. — Le premier alinéa de l'article 9 de la loi n° 82-1169 du 31 décembre 1982 relative à l'organisation administrative de Paris, Marseille et Lyon et des établissements publics de coopération intercommunale est remplacé par les dispositions suivantes :

« Le conseil d'arrondissement est consulté par le maire de la commune, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, avant toute délibération du conseil municipal portant sur l'établissement, la révision ou la modification du plan d'occupation des sols lorsque le périmètre du projet de plan d'occupation des sols ou le projet de modification ou de révision concerne en tout ou en partie le ressort territorial de l'arrondissement. Le conseil d'arrondissement est consulté dans les mêmes conditions avant toute délibération du conseil municipal portant sur un projet d'opération d'aménagement dont la réalisation est prévue, en tout ou en partie, dans les limites de l'arrondissement. Les mêmes dispositions sont applicables à la suppression ou au rétablissement du droit de préemption urbain, ainsi qu'à la délibération prévue au dernier alinéa de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils concernent le ressort territorial de l'arrondissement. »

Personne ne demande la parole ? ...

Je mets aux voix l'article 32.

(L'article 32 est adopté.)

#### Après l'article 32.

M. le président. M. Derosier et les membres du groupe socialiste et apparentés ont présenté un amendement n° 139 ainsi rédigé :

Après l'article 32, insérer l'article suivant :

L'article 2 de la loi du 19 octobre 1919 est abrogé.

La parole est à M. Jean Lacombe.

M. Jean Lacombe, M. Derosier et les membres du groupe socialiste et apparentés retirent cet amendement.

M. le président. L'amendement n° 139 est retiré.

#### Titre.

M. le président. Je donne lecture du titre du projet de loi :

Projet de loi pour un renouvellement de l'aménagement.

M. Destrade, rapporteur, a présenté un amendement n° 97 ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le titre du projet de loi :

« Projet de loi relatif à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur. Cet amendement tend à donner au projet de loi un titre plus conforme à son contenu. La commission a voulu marquer le lien entre les procédures existantes et l'innovation.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Pour être franc, monsieur le rapporteur, je ne suis pas très enthousiasmé par votre titre. Mais, après tout, si certains jugent celui que je propose trop ambitieux, changeons-le ! Je m'en remets donc à la sagesse de l'Assemblée en espérant que, d'ici la fin de la discussion, nous trouverons quelque chose d'un peu moins long et d'un peu plus parlant.

**M. le président.** Vous regrettez le « nouveau », monsieur le ministre ! (Sourires.)

Je mets aux voix l'amendement n° 97.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** En conséquence, le titre du projet de loi est ainsi rédigé :

#### Seconde délibération du projet de loi.

**M. le président.** En application de l'article 101 du règlement, la commission demande qu'il soit procédé à une seconde délibération de l'article 11 du projet de loi.

La seconde délibération est de droit.

La commission est-elle prête à rapporter immédiatement ?

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** Oui, monsieur le président.

**M. le président.** Je rappelle qu'en application de l'article 101 du règlement, le rejet des nouvelles propositions de la commission ou la Gouvernement et des amendements vaut confirmation de la décision prise en première délibération.

#### Article 11.

**M. le président.** L'Assemblée a adopté, en première délibération, l'article 11 suivant :

Art. 11. — Le chapitre II du titre IV du livre I de la première partie législative du code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

#### CHAPITRE II

##### Espaces naturels sensibles des départements

Art. L. 142-1. — Afin de préserver la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, et selon les principes posés à l'article L. 110, le département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et de couverture au public des espaces naturels sensibles boisés ou non.

La politique du département prévue à l'alinéa précédent doit être compatible avec les orientations des schémas directeurs et des chartes intercommunales de développement et d'aménagement, lorsqu'ils existent, ainsi que des prescriptions nationales ou particulières à certaines parties du territoire fixées en application de l'article L. 111-1.

Art. L. 142-2. — Pour mettre en œuvre la politique prévue à l'article L. 142-1, le département peut instituer, par délibération du conseil général, une taxe départementale des espaces naturels sensibles.

Cette taxe tient lieu de participation forfaitaire aux dépenses du département :

— pour l'acquisition, par voie amiable, par expropriation ou par exercice du droit de préemption mentionné à l'article L. 142-3, de terrains ou ensembles de droits saisis donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance de terrains, ainsi que pour l'aménagement et l'entretien de tout espace naturel, boisé ou non, appartenant au département, sous réserve de son ouverture au public dans les conditions prévues à l'article L. 142-10 ;

— pour sa participation à l'acquisition de terrains par le conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres, par une commune ou par un établissement public de coopération intercommunale compétent, ainsi qu'à l'entretien des terrains acquis par l'une ou l'autre de ces personnes publiques dans l'exercice du droit de préemption, par délégation ou par substitution, prévu à l'article L. 142-3.

Le produit de la taxe peut également être utilisé :

— pour l'aménagement et l'entretien d'espaces naturels, boisés ou non, appartenant aux collectivités locales ou à leurs établissements publics, et ouverte au public, ou appartenant à des propriétaires privés à la condition qu'ils aient fait l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 130-5 ;

— pour l'acquisition, l'aménagement et la gestion des sentiers figurant sur un plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée, établi dans les conditions prévues à l'article 56 de la loi n° 83-663 du 22 juillet 1983 complétant la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, ainsi que des chemins et servitudes de balage et de marchepied des voies d'eau domaniales concédées qui ne sont pas ouvertes à la circulation générale.

\* Cette taxe est perçue sur la totalité du territoire du département.

\* Elle est établie sur la construction, la reconstruction et l'agrandissement des bâtiments. Son assiette est définie conformément à l'article 1585 D du code général des impôts. Sont toutefois exclus du champ de la taxe :

\* a) les bâtiments à usage agricole ou forestier liés à l'exploitation ;

\* b) les bâtiments qui sont destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique et dont la liste est fixée par le décret en Conseil d'Etat prévu au 1° du I de l'article 1585 C du code général des impôts ;

\* c) les bâtiments édifiés par les propriétaires d'une habitation familiale reconstituant leurs biens expropriés ;

\* d) les immeubles classés parmi les monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Le conseil général peut exonérer de la taxe départementale des espaces naturels sensibles les organismes d'habitations à loyer modéré.

La taxe est soumise aux règles qui gouvernent l'assiette, la liquidation, le recouvrement et le contentieux de la taxe locale d'équipement.

Le taux de la taxe est fixé à 0,5 pour cent de la valeur de l'ensemble immobilier déterminée conformément à l'article 1585 D, I et II, du code général des impôts. Ce taux peut être majoré, suivant les catégories de constructions, sans pouvoir excéder 2 pour cent, par délibération du conseil général.

La taxe constitue, du point de vue fiscal, un élément du prix de revient de l'ensemble immobilier.

La taxe est perçue au profit du département en tant que recette grevée d'affectation spéciale.

Art. L. 142-3. — Pour la mise en œuvre de la politique prévue à l'article L. 142-1, le conseil général, après avis de la chambre d'agriculture peut délimiter des zones de préemption dans les conditions ci-après définies.

\* Dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, les zones de préemption sont créées avec l'accord du conseil municipal. En l'absence d'un tel document, et à défaut d'accord des communes concernées, ces zones ne peuvent être créées par le conseil général que si elles ont été prises en considération par le représentant de l'Etat dans le département.

A l'intérieur de ces zones, le département dispose d'un droit de préemption sur tout terrain ou ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance de terrains qui feraient l'objet d'une aliénation volontaire, à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit.

A titre exceptionnel, l'existence d'une construction ne fait pas obstacle à l'exercice du droit de préemption des lors que ce terrain est de dimension suffisante pour justifier son ouverture au public et qu'il est, par sa localisation, nécessaire à la mise en œuvre de la politique des espaces naturels sensibles des départements. Dans le cas où la construction acquise est conservée, elle est affectée à un usage permettant la fréquentation du public et la connaissance des milieux naturels.

En cas d'adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire, l'acquisition par le titulaire du droit de préemption a lieu au prix de la dernière enchère, par substitution à l'adjudicataire. Cette disposition n'est toutefois pas applicable à la vente mettant fin à une indivision créée volontairement, à moins que celle-ci résulte d'une donation-partage.

\* Les échanges d'immeubles ruraux situés dans les zones de préemption définies au présent article réalisés dans les conditions prévues au titre I du livre I du code rural ne sont pas soumis à ce droit.

\* Au cas où le conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres est territorialement compétent, celui-ci ou, à défaut, la commune, peut se substituer au département si celui-ci n'exerce

pas le droit de préemption. Au cas où le conservatoire n'est pas compétent, la commune peut se substituer au département si celui-ci n'exerce son droit de préemption.

« Lorsque la commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale y ayant vocation elle peut, en accord avec cet établissement, lui déléguer ce droit.

« Le département peut déléguer son droit de préemption à l'occasion de l'aliénation d'un bien soumis à ce droit ou sur un ou plusieurs secteurs de la zone de préemption au conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres, lorsque celui-ci est territorialement compétent, à l'Etat ou à une collectivité territoriale. Les biens ainsi acquis entrent dans le patrimoine du délégataire.

« Dans les articles L. 141-1 et suivants, l'expression « titulaire du droit de préemption » s'entend également du délégataire en application du précédent alinéa, s'il y a lieu.

« Le département peut également déléguer son droit à un établissement public y ayant vocation ou à une société d'économie mixte répondant aux conditions définies au deuxième alinéa de l'article L. 300-4, le délégataire agissant dans ce cas au nom et pour le compte du département. Les biens ainsi acquis entrent dans le patrimoine du département.

« Art. L. 142-4. — Toute aliénation mentionnée à l'article L. 142-3 est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable adressée par le propriétaire au président du conseil général du département dans lequel sont situés les biens. Cette déclaration comporte obligatoirement l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée ou, en cas d'adjudication, l'estimation du bien ou sa mise à prix.

« Lorsque la contrepartie de l'aliénation fait l'objet d'un paiement en nature, la déclaration doit mentionner le prix d'estimation de cette contrepartie.

« Le silence des titulaires des droits de préemption et de substitution pendant trois mois à compter de la réception de la déclaration mentionnée au premier alinéa vaut renonciation à l'exercice de ces droits.

« L'action en nullité prévue au premier alinéa se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte portant transfert de propriété.

Art. L. 142-5. — A défaut d'accord amiable, le prix d'acquisition est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation; ce prix est exclusif de toute indemnité accessoire, et notamment de l'indemnité de rempli.

« Le prix est fixé selon les règles des articles L. 13-14 à L. 13-19 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Toutefois, dans ce cas :

« a) la date de référence prévue à l'article L. 13-15 est soit la date du plus récent des actes rendant public, approuvant ou modifiant le plan d'occupation des sols pour la zone dans laquelle est situé le bien, soit, en l'absence d'un tel plan, cinq ans avant la déclaration par laquelle le propriétaire a manifesté son intention d'aliéner le bien ;

b) les améliorations, transformations ou changements d'affectation opérés par le propriétaire postérieurement à la date fixée au 1<sup>er</sup> alinéa ne sont pas présumés revêtir un caractère spéculatif ;

« c) à défaut de transactions amiables constituant des références suffisantes pour l'évaluation du bien dans la même zone, il pourra être tenu compte des mutations et accords amiables intervenus pour des terrains de même qualification, situés dans des zones comparables.

« Art. L. 142-6. — Lorsqu'un terrain soumis au droit de préemption mentionné à l'article L. 142-3 fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, la date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est remplacée, s'il existe un plan d'occupation des sols, par la date du plus récent des actes rendant public, approuvant ou modifiant ce plan pour la zone dans laquelle est situé le terrain.

« Art. L. 142-7. — Les dispositions des articles L. 213-5, L. 213-7 à L. 213-10, L. 213-14 et L. 213-15 sont applicables dans les zones de préemption délimitées en application de l'article L. 142-3.

« Art. L. 142-8. — Si un terrain acquis par exercice du droit de préemption n'a pas été utilisé comme espace naturel, dans les conditions définies à l'article L. 142-10, dans un délai de dix ans à compter de son acquisition, 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 compter de l'expiration du délai mentionné à l'alinéa précédent.

« A défaut d'accord amiable, le prix du bien rétrocédé est 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 et des études économiques entre les deux mutations.

« A défaut de réponse dans les trois mois de la notification de la décision juridictionnelle devenue définitive, l'ancien propriétaire ou ses ayants cause universels ou à titre universel seront réputés avoir renoncé à la rétrocession.

« Art. L. 142-9. — Le département ouvre, dès institution d'une zone de préemption, un registre sur lequel sont inscrites les acquisitions réalisées par exercice, délégation ou substitution du droit de préemption, ainsi que l'utilisation effective des biens ainsi acquis.

« Toute personne peut consulter ce registre ou en obtenir un extrait.

« Art. L. 142-10. — Les terrains acquis en application des dispositions du présent chapitre doivent être aménagés pour être ouverts au public, sauf exception justifiée par la fragilité du milieu naturel. Cet aménagement doit être compatible avec la sauvegarde des milieux et des paysages.

« La personne publique propriétaire est responsable de la gestion des terrains acquis; elle s'engage à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public. Elle peut éventuellement confier la gestion des espaces aménagés à une personne publique ou privée y ayant vocation.

« Seuls des équipements légers d'accueil du public ou nécessaires à la gestion courante des terrains ou à leur mise en valeur à des fins culturelles ou scientifiques peuvent être admis sur les terrains acquis en application des dispositions du présent chapitre, à l'exclusion de tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection de ces terrains en tant qu'espaces naturels.

« Art. L. 142-11. — A compter de la décision du département de percevoir la taxe départementale des espaces naturels sensibles, le représentant de l'Etat dans le département peut, par arrêté pris sur proposition du conseil général et après avis du conseil municipal, et en l'absence de plan d'occupation des sols rendu public, déterminer les bois, forêts et parcs, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclous ou non, attenants ou non à des habitations, dont la préservation est nécessaire et auxquels est applicable le régime des espaces boisés classés défini par l'article L. 130-1 et les textes pris pour son application.

« Le même arrêté ou un arrêté ultérieur pris dans les mêmes formes peut édicter les mesures nécessaires à la protection des sites et paysages compris dans une zone de préemption délimitée en application de l'article L. 142-3 et prévoir notamment l'interdiction de construire ou de démolir, et celle d'exécuter certains travaux, constructions ou installations affectant l'utilisation du sol à l'exception des travaux visant à l'amélioration des exploitations agricoles.

« Les arrêtés prévus aux alinéas précédents cessent d'être applicables dès qu'un plan d'occupation des sols est rendu public ou approuvé sur le territoire considéré.

« Art. L. 142-12. — A l'intérieur des zones de préemption créées en application de l'article L. 142-3, la division volontaire d'une propriété foncière par ventes ou locations simultanées ou successives peut être soumise, à peine de nullité, à autorisation préalable.

« Le conseil municipal, dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols approuvé, et le représentant de l'Etat dans le département dans les autres cas, ainsi que dans les périmètres d'opération d'intérêt national, décide, par délibération ou arrêté motivé, de soumettre à autorisation préalable les divisions visées à l'alinéa précédent. Les autorisations correspondantes sont alors délivrées respectivement par le maire ou le représentant de l'Etat dans le département.

« L'autorisation ne peut être refusée que si la division, par son importance, le nombre des lots ou les travaux qu'elle entraîne, est susceptible de compromettre gravement le caractère naturel des espaces sensibles.

« Lorsque la division est effectuée en vue de l'implantation de bâtiments, l'autorisation de lotir délivrée en application des articles L. 315-1 et suivants tient lieu de l'autorisation prévue au présent article.

« Dans les périmètres où un remembrement a eu lieu en application des articles 19 et suivants du code rural, seules s'appliquent les dispositions de l'article 35 dudit code.

« L'action en nullité prévue au premier alinéa se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte ayant effectué la division.

A: L. 142 13. — Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent chapitre.

M. Destrade a présenté un amendement, n° 1, ainsi rédigé :

Dans le premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 142-3 du code de l'urbanisme, supprimer les mots :  
« après avis de la chambre d'agriculture ».

La parole est à M. Destrade.

**M. Jean-Pierre Destrade, rapporteur.** La loi n'a pas à fixer, de manière nécessairement incomplète, la liste des consultations auxquelles devra procéder le conseil général en vue de délimiter les zones de préemption.

Vous voudriez bien me pardonner, monsieur le président, d'avoir été un peu distrait cet après-midi. J'ai été débordé par votre rapidité (legendaire) ! (Sourires.)

**M. le président.** Ne mettez pas sur le compte de ma rapidité ce qui était dû à l'inattention d'une partie de l'Assemblée. (Rires.)

Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement ?

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Favorable !

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 1.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** Cet après-midi, personne n'était pour et personne n'était contre. Les contre sont toujours aussi rares mais les pour sont plus nombreux ! (Sourires.)

Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 11, modifié par l'amendement n° 1. (L'article 11, ainsi modifié, est adopté.)

#### Vote sur l'ensemble.

**M. le président.** Dans les explications de vote, la parole est à M. Robert Galley.

**M. Robert Galley.** Au terme de ce long débat qui a revêtu, comme vous l'avez souhaité, monsieur le ministre, un caractère plus technique que politique, nous constatons que vous avez amélioré le code de l'urbanisme. Nous avons voté un grand nombre des mesures que vous proposiez, même lorsqu'elles contredisaient celles que j'avais, moi-même fait voter il y a huit ans. Cela prouve que les lois sont toujours perfectibles.

Vous avez accompli un louable effort dans plusieurs domaines. Vous avez tenu compte des observations que je vous avais adressées à propos de l'insertion des responsabilités économiques et industrielles dans la politique d'aménagement. A l'article 27, vous avez fait le maximum pour aller dans le sens de nos préoccupations.

Néanmoins, nous ne pourrions pas voter votre projet. Faisons un petit retour en arrière.

Lorsque je me suis opposé, à l'article 5, à l'extension du droit de préemption, considérant qu'elle restreindrait les prerogatives de la propriété privée et que, le droit de préemption étant une servitude, il importait d'en limiter étroitement l'exercice, j'ai été amené, par souci de cohérence, à soutenir que la règle devait être la même pour les villes de plus ou de moins de 10 000 habitants. Ainsi, il pouvait sembler à des esprits malveillants que j'approuvais une disposition visant à étendre l'exercice d'un droit que je contestais. En réalité, je n'étais animé que par la volonté de coller à la réalité du terrain. Dès lors que le principe était acquis, il convenait, au nom de l'égalité, de l'appliquer à toutes les communes.

Sur le fond, je maintiens qu'il existe une contradiction profonde entre l'idée qui avait présidé à la création des Z.U.P. — à savoir qu'une commune peut, sur tout ou partie de son territoire, établir un droit de préemption pour réaliser des objectifs d'aménagement précis, limités — et la volonté, que traduit le projet de loi, de faire de la préemption la règle commune.

C'est à cause de cette contradiction, et à cause d'elle seulement, monsieur le ministre, que le groupe R.P.R. votera contre votre projet.

**M. le président.** La parole est à M. Paul Chomat.

**M. Paul Chomat.** Monsieur le ministre, le groupe communiste votera ce projet de loi qu'il juge positif. Cependant, en conclusion de notre débat, je voudrais présenter quatre remarques.

Tout d'abord, après mon collègue Dominique Frelaut, je tiens à m'élever contre les assertions de la droite, selon laquelle ce texte porterait de graves atteintes au droit de propriété. Il n'en est rien. Pour l'essentiel, les mécanismes qu'il met en

place se situent dans le prolongement des lois de 1975 et 1976, et la défiance dont fait preuve l'opposition à l'égard des élus locaux qui auront à exercer le droit de préemption relève manifestement de la volonté de se livrer à une opération politicienne.

En second lieu, j'insisterai à nouveau pour que les justes évaluations de biens expropriés soient le plus possible exemptes de plus-values spéculatives. Nous sommes toujours convaincus qu'on peut faire plus pour réduire les poussées spéculatives — dont nous avons montré l'ampleur, chiffres à l'appui — dans les communes dotées d'un P.O.S. Nous pensons notamment qu'il est possible de mieux choisir la date prise en référence pour l'évaluation des biens expropriés. Nous espérons que les navettes seront mises à profit pour approfondir notre réflexion commune à cet égard.

Ma troisième remarque sera plus critique. Nous ne pouvons accepter que le Gouvernement s'abstienne de nous répondre sur l'importante question des friches industrielles, qu'il est nécessaire, selon nous, de prendre en compte dans la dimension économique de l'aménagement urbain. Mais nous avons conscience qu'avec cette question nous abordons aussi celle des moyens dont les communes ont impérativement besoin pour conduire leur politique d'aménagement.

Je réserverai ma quatrième et dernière remarque aux propos de M. Galley qui ont porté sur les difficultés et les nuisances des cités H.L.M., mais aussi sur l'absence de liens entre l'insécurité et la présence de familles immigrées.

Sur le premier point, je trouve que M. Galley veut faire oublier que la politique conduite avant 1981 a créé et nourri les difficultés et les nuisances que connaissent nos cités H.L.M.

**M. Robert Galley.** Cela va beaucoup mieux aujourd'hui ?

**M. Paul Chomat.** Sur le second point, ma surprise est grande eu égard aux campagnes racistes auxquelles a donné lieu l'exploitation du thème de l'insécurité par la droite, lors des élections municipales de 1983.

Je conclurai cette explication de vote en confirmant le vote positif du groupe communiste.

**M. le président.** La parole est à M. Jean Lacombe.

**M. Jean Lacombe.** Le groupe socialiste, en votant ce projet de loi exprimera sa volonté de prolonger la décentralisation, afin de permettre aux communes de mettre en œuvre leur plan d'occupation des sols ; sa volonté de décentraliser l'aménagement ; sa volonté d'engager une nouvelle démarche pour l'aménagement urbain au niveau des communes ; sa volonté d'améliorer, mais en même temps de simplifier les procédures juridiques ; sa volonté de fournir aux communes des modes de financement clairs et adaptés ; sa volonté, enfin, de donner la primauté aux objectifs politiques sur les procédures juridiques.

Monsieur Galley, vous avez reconnu — et nous en prenons acte — que ce texte améliorerait le code de l'urbanisme et que de louables efforts avaient été consentis. Nous étions fondés à en conclure que vous alliez le voter, mais vous avez cherché des raisons politiciennes pour justifier votre refus de le faire.

Pour le reste, mon collègue M. Bonnemaison a dit fort bien ce que je ne pourrais que dire plus mal. Le groupe socialiste fait siennes ses déclarations et se prononcera en faveur d'un projet qui permettra vraiment un renouveau de l'aménagement urbain.

**M. le président.** La parole est à M. Rigaud.

**M. Jean Rigaud.** Monsieur le ministre, vous vouliez nous présenter un projet de simplification et de clarification. Or, sur un certain nombre de points fondamentaux — je m'en suis déjà expliqué — la clarté et la simplicité ne nous sont pas apparues suffisantes pour que nous puissions être favorables au texte issu de cette première lecture. Espérons que la deuxième lecture nous apportera quelques apaisements.

**M. le président.** La parole est à M. le ministre de l'urbanisme et du logement.

**M. le ministre de l'urbanisme et du logement.** Mesdames, messieurs les députés, je vais être très franc : je regrette sincèrement que notre projet ne puisse pas être adopté à l'unanimité à l'issue de cette première lecture, mais je prends acte du fait que M. Rigaud ait laissé entendre qu'ultérieurement son vote pourrait être différent si des nouvelles améliorations étaient apportées au texte.

Lors de la phase préparatoire, la concertation fut très large et ouverte à toutes les propositions. Je me suis efforcée, pour ma part, vous en conviendrez, d'intégrer dans le texte toutes les suggestions qui pouvaient être retenues, quelle que soit leur origine. Je tiens donc à remercier tous les députés, de tous les groupes, d'avoir amélioré notre projet.

Sans revenir sur mon propos liminaire, je dirai que c'est un texte de simplification, qui renforce la cohérence de certaines procédures, qui constitue un prolongement indispensable à la décentralisation et qui — il est utile de le répéter — ne met aucunement en cause le droit de propriété, en tout cas pas plus que les procédures en vigueur et à l'origine desquelles se trouvent nos prédécesseurs dont certains sont présents dans cet hémicycle. Ce texte était nécessaire. Il était attendu. Les améliorations qui lui ont été apportées lui permettront de répondre aux besoins de tous les élus.

A plusieurs reprises au cours du débat, le mot de « politique » a été opposé à celui de « technique ». J'ai envie de poser la question aux parlementaires présents qui sont très souvent aussi des élus locaux : quelle différence faites-vous entre les problèmes techniques et les problèmes politiques que vous rencontrez dans vos communes ? Dois-je vous rappeler que le terme « politique », auquel certains ont donné un sens péjoratif, tire son étymologie du mot qui en grec signifiait « ville » ? Ce que vous faites chaque jour dans vos communes, n'est-ce pas, au sens le plus noble du terme, de la politique ? Eh bien oui, dans cette acception-là, ce texte est effectivement politique.

La loi donnera des outils modifiés, des outils nouveaux aux élus. A eux de les utiliser pour le plus grand bien de leurs administrés. Et la sanction politique — pour reprendre le mot qui a été utilisé à plusieurs reprises — interviendra à ce moment-là.

Telles sont, mesdames et messieurs les députés, les remarques que je voulais présenter à la fin de ce débat en vous remerciant encore, j'allais dire malgré le vote de certains, pour le travail sérieux d'amendement que vous avez effectué.

**M. le président.** Je mets aux voix l'ensemble du projet de loi. (*L'ensemble du projet de loi est adopté.*)

— 2 —

#### DEPOT D'UN PROJET DE LOI MODIFIE PAR LE SENAT

**M. le président.** J'ai reçu, transmis par M. le Premier ministre, un projet de loi modifié par le Sénat portant rénovation de l'enseignement agricole public.

Le projet de loi sera imprimé sous le n° 2230, distribué et renvoyé à la commission des affaires culturelles, familiales et sociales.

— 3 —

#### ORDRE DU JOUR

**M. le président.** Mardi 26 juin 1984, à neuf heures trente, première séance publique :

Discussion, en troisième et nouvelle lecture, du projet de loi n° 2225 relatif à l'organisation et à la promotion des activités physiques et sportives (rapport n° 2229 de M. Georges Hage, au nom de la commission des affaires culturelles, familiales et sociales) ;

Discussion du projet de loi, adopté par le Sénat, n° 2206 relatif à l'Institut français de recherche pour l'exploitation de la mer (rapport n° 2217 de M. Philippe Bassinet, au nom de la commission de la production et des échanges) ;

Discussion, en deuxième lecture, du projet de loi n° 2216 tendant à renforcer les droits des personnes en matière de placement en détention provisoire et d'exécution d'un mandat de justice (rapport n° 2224 de M. Jean-Pierre Michel, au nom de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République).

A seize heures, deuxième séance publique :

Discussion des conclusions du rapport n° 2227 de la commission mixte paritaire chargée de proposer un texte sur les dispositions restant en discussion du projet de loi définissant la location-accession à la propriété immobilière (M. Jean-Marie Bockel, rapporteur) ;

Discussion des conclusions du rapport n° 2228 de la commission mixte paritaire chargée de proposer un texte sur les dispositions restant en discussion du projet de loi modifiant la loi n° 64-1245 du 16 décembre 1964 relative au régime et à la répartition des eaux et à la lutte contre leur pollution (M. André Lotte, rapporteur) ;

Discussion des conclusions du rapport n° 2226 de la commission mixte paritaire chargée de proposer un texte sur les dispositions restant en discussion de la proposition de loi ten-

dant à harmoniser les délais en matière d'impôts locaux et portant diverses dispositions financières relatives aux compétences transférées (M. Alain Richard, rapporteur) ;

Discussion, soit sur rapport de la commission mixte paritaire, soit en deuxième et nouvelle lecture, du projet de loi portant rénovation de l'enseignement agricole public.

Eventuellement, à vingt et une heures trente, troisième séance publique :

Fixation de l'ordre du jour ;

Suite de l'ordre du jour de la deuxième séance.

La séance est levée.

(*La séance est levée le samedi 23 juin 1984, à zéro heure quarante.*)

*Le Directeur du service du compte rendu sténographique de l'Assemblée nationale,*  
LOUIS JEAN.

#### Commission mixte paritaire.

COMMISSION MIXTE PARITAIRE CHARGÉE DE PROPOSER UN TEXTE SUR LES DISPOSITIONS RESTANT EN DISCUSSION DU PROJET DE LOI PORTANT RÉNOVATION DE L'ENSEIGNEMENT AGRICOLE PUBLIC

A la suite des nominations effectuées par l'Assemblée nationale le 22 juin 1984 et par le Sénat dans sa séance du 21 juin 1984, cette commission est ainsi composée :

#### Députés.

Membres titulaires.	Membres suppléants.
MM. Claude Evin.	M <sup>me</sup> Martine Frachon.
Jean Giovannelli.	MM. Bernard Schreiner.
Didier Chouat.	Jean Laborde.
Noël Ravassard.	Bernard Derosier.
André Soury.	Roland Renard.
Bruno Bourg-broc.	Etienne Pinte.
Francisque Ferrut.	Jean-Paul Fuchs.

#### Sénateurs.

Membres titulaires.	Membres suppléants.
MM. Léon Eeckhoutte.	MM. Michel Miroudot.
Albert Vecten.	James Marson.
Charles Pasqua.	Christian Masson.
Adolphe Chauvin.	Jules Faigt.
M <sup>me</sup> Danielle Bidard.	Adrien Gouteyron.
MM. Paul Séramy.	Philippe de Bourgoing.
Jacques Habert.	Auguste Cazalet.

#### Démission de membres des commissions.

M. Jean-Pierre Gabarrou a donné sa démission de membre de la commission des affaires culturelles, familiales et sociales.

M. Louis Philibert a donné sa démission de membre de la commission de la défense nationale et des forces armées.

M. Arthur Notebart a donné sa démission de membre de la commission de la production et des échanges.

#### Nomination de membres des commissions.

(Application de l'article 38, alinéa 4, du règlement.)

Le groupe socialiste a désigné :

1° M. Louis Philibert pour siéger à la commission des affaires culturelles, familiales et sociales ;

2° M. Arthur Notebart pour siéger à la commission de la défense nationale et des forces armées ;

3° M. Jean-Pierre Gabarrou pour siéger à la commission de la production et des échanges.

Candidatures affichées le jeudi 21 juin 1984, à dix-sept heures.

Leurs nominations prennent effet dès la publication au *Journal officiel*.

**Le présent numéro comporte le compte rendu intégral  
des trois séances du vendredi 22 juin 1984.**

1<sup>re</sup> séance : page 3603 ; 2<sup>e</sup> séance : page 3617 ; 3<sup>e</sup> séance : page 3659.

### ABONNEMENTS

EDITIONS		FRANCE et Outre-mar.	ÉTRANGER	DIRECTION, RÉDACTION ET ADMINISTRATION 26, rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 15.
Codes.	Titres.	Francs.	Francs.	
<b>Assemblée nationale :</b>				
Débats :				
03	Compte rendu .....	95	425	Téléphone ..... } Renseignements : 575-42-31
33	Questions .....	95	425	
Documents :				TELEX ..... 201176 F DIRJO-PARIS
07	Serie ordinaire .....	532	1 070	Les DOCUMENTS de L'ASSEMBLÉE NATIONALE font l'objet de deux éditions distinctes : — 07 : projets et propositions de lois, rapports et avis des commissions ; — 27 : projets de lois de finances.
27	Serie budgétaire .....	163	238	
<b>Sénat :</b>				
05	Compte rendu .....	37,50	270	
35	Questions .....	8,50	270	
09	Documents .....	532	1 031	

N'effectuer aucun règlement avant d'avoir reçu une facture. — En cas de changement d'adresse, joindre une bande d'envoi à votre demande.

Pour expédition par voie aérienne, outre mer et à l'étranger, paiement d'un supplément module selon la zone de destination.

Prix du numéro : **2,15 F.** (Fascicule de un ou plusieurs cahiers pour chaque journée de débats ; celle-ci pouvant comporter une ou plusieurs séances.)

