

# SÉNAT

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1975-1976

---

Annexe au procès-verbal de la séance du 30 octobre 1975.

## AVIS

PRÉSENTÉ

*au nom de la Commission des Finances, du Contrôle budgétaire et des Comptes économiques de la Nation (1), sur le projet de loi, ADOPTÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE, portant réforme de l'urbanisme et de la politique foncière,*

Par M. Pierre BROUSSE,

Sénateur.

---

TOME II

---

(1) Cette commission est composée de : MM. Edouard Bonnefous, président ; Geoffroy de Montalembert, Max Monichon, Jacques Descours Desacres, Henri Tournan, vice-présidents ; Yves Durand, Roger Gaudon, Joseph Raybaud, Modeste Legouez, secrétaires ; René Monory, rapporteur général ; Auguste Amic, Maurice Blin, Roland Boscardy-Monsservin, Jacques Boyer-Andrivet, Pierre Brousse, René Chazelle, Bernard Chochoy, Jean Cluzel, Yvon Coudé du Foresto, Marcel Fortier, André Fosset, Gustave Héon, Paul Jargot, Michel Kistler, Robert Lacoste, Fernand Lefort, Georges Lombard, Josy-Auguste Moinet, Mlle Odette Pagani, M. Pierre Prost, Mlle Irma Rapuzzi, MM. Paul Ribeyre, Edmond Sauvageot, François Schleiter, Robert Schmitt, Maurice Schumann.

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (5<sup>e</sup> législ.) : 1588, 1828 et in-8° 358.

Sénat : 27 et 42 (1975-1976).

---

Urbanisme. — Construction d'habitation - Permis de construire - Expropriation - Logement social - Communes - Zone d'intervention foncière - Zone d'aménagement différé - Plan d'occupation des sols - Etablissements publics - Code général des impôts - Code de l'urbanisme et de l'habitation.

## EXAMEN DES ARTICLES

(Articles 1 à 19 et 24 bis.)

### TITRE PREMIER

## DE L'EXERCICE DU DROIT DE CONSTRUIRE

### SECTION 1. — *Dispositions permanentes.*

#### Article premier.

##### Texte proposé initialement par le Gouvernement.

Le droit de construire est attaché à la propriété du sol. Il s'exerce dans le respect des dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation du sol et à l'intérieur d'une limite définie par la présente loi.

Cette limite est fixée à une surface de plancher de construction égale à la surface du terrain sur lequel cette construction doit être implantée. Pour la ville de Paris, elle est fixée à une surface de plancher égale à la surface du terrain majorée de la moitié.

Au-delà de cette limite, qui prend le nom de plafond légal de densité, l'exercice du droit de construire relève de la collectivité dans les conditions fixées par la présente loi.

En-deçà de cette limite, les dispositions des sections 1 et 2 du présent titre ne sont pas applicables.

##### Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Le droit de construire...

utilisation du sol.

*Le rapport entre la surface de plancher d'une construction et la surface de terrain sur laquelle cette construction est ou doit être implantée définit la densité de construction.*

*Une densité égale à 1 constitue la limite légale de densité. Pour la ville de Paris, ce chiffre est fixé à 1,5.*

Au-delà de cette limite, appelée « plafond légal de densité », l'exercice du droit de construire relève de la collectivité et ne peut s'exercer que dans les conditions fixées par la présente loi.

Conforme.

*Commentaires.* — Tout en maintenant le principe que le droit de construire est attaché à la propriété du sol, l'article apporte une restriction fondamentale à ce droit puisqu'il ne pourra plus s'exercer que dans la limite du plafond légal de densité, lequel est

fixé à une surface de plancher de construction égale à la surface de la parcelle du terrain sur laquelle l'immeuble doit être bâti. Pour Paris, ce plafond est relevé de 50 %.

L'Assemblée Nationale n'a apporté à cet article que des modifications de forme.

### Article 2.

**Texte proposé initialement  
par le Gouvernement.**

La construction d'un immeuble dont la surface de plancher excède celle définie par le plafond légal de densité ne peut être autorisée que si le constructeur effectue un versement égal à la valeur d'une surface de terrain fixée dans les conditions définies à l'article 5.

La délivrance du permis de construire entraîne pour le constructeur l'obligation d'effectuer ce versement.

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale.**

*L'édification d'une construction d'une densité excédant le plafond légal est subordonnée au versement par le constructeur d'une somme égale à la valeur du terrain qui serait nécessaire pour la construction de la densité supérieure à ce plafond.*

*Toutefois, le versement n'est pas dû pour la construction des établissements d'enseignement et des édifices du culte.*

*L'attribution, expresse ou tacite, du permis de construire...*

*... versement.*

*Commentaires.* — Si le constructeur veut excéder le plafond légal de densité, il doit faire un versement à la ou aux collectivités intéressées.

L'Assemblée Nationale a précisé que l'attribution expresse ou tacite du permis de construire entraînait pour le constructeur l'obligation d'effectuer ce versement. Elle a, par ailleurs, exclu du versement la construction d'établissements d'enseignement et d'édifices du culte.

### Article 3.

**Texte proposé initialement  
par le Gouvernement.**

Dans le cas où il est délivré un permis de construire tacite, le constructeur doit, avant le commencement des travaux, s'engager à effectuer le versement prévu à l'article 2 dans les conditions et délais fixés par le présent titre.

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale  
et proposé par votre commission.**

*Supprimé.*

*Commentaires.* — Dans le cas de délivrance d'un permis de construire tacite, le constructeur doit, avant le commencement des travaux, prendre l'engagement d'effectuer le versement prévu à l'article précédent.

Cet article a été supprimé par l'Assemblée Nationale comme conséquence de la nouvelle rédaction adoptée pour l'article précédent.

#### Article 4.

##### Texte proposé initialement par le Gouvernement.

Dans le cas où un constructeur a obtenu le droit de construire un bâtiment au-delà du plafond légal de densité en effectuant le versement prévu à l'article 2, la reconstruction ultérieure de ce bâtiment ne donne lieu à un nouveau versement qu'à concurrence de la densité excédant celle du bâtiment qui a été initialement construit.

Lorsqu'une construction nouvelle est édiflée sur un terrain qui comprend un bâtiment qui n'est pas destiné à être démolé, la surface de plancher développée hors œuvre du bâtiment existant est ajoutée à la surface développée de la construction nouvelle pour l'application des dispositions de l'article 1 de la présente loi.

##### Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

La reconstruction ultérieure d'un bâtiment pour lequel le versement prévu à l'article 2 a été effectué ne peut donner lieu à un nouveau versement qu'à concurrence de la densité excédant celle du bâtiment initialement construit.

Lorsqu'une construction...

... démolé, la densité est calculée en ajoutant sa surface de plancher à celle de la construction nouvelle.

*Commentaires.* — Cet article regroupe deux dispositions distinctes :

— en premier lieu, dans le cas où un constructeur a édifié, moyennant le versement prévu à l'article 2, un bâtiment dont la surface excède le plafond légal de densité, la reconstruction ultérieure de ce bâtiment ne donne lieu à un nouveau versement que dans la mesure où la densité du nouveau bâtiment excède celle du bâtiment précédent ;

— d'autre part, si l'on construit un nouveau bâtiment sur une parcelle de terrain sur laquelle existe déjà une autre construction destinée à être conservée, la surface de plancher du bâtiment existant s'ajoute à celle de la construction nouvelle pour apprécier le plafond légal de densité.

L'Assemblée Nationale n'a apporté à cet article que des modifications de forme.

*Article 4 bis (nouveau).*

**Texte proposé initialement  
par le Gouvernement.**

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale.**

Il ne peut plus être construit sur toute parcelle détachée d'un terrain dont la totalité des droits de construire a été précédemment utilisée.

Lorsqu'une parcelle est détachée d'un terrain dont les droits de construire n'ont été que partiellement utilisés, il ne peut y être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés avant la division.

Toute convention entraînant le détachement d'une partie d'un terrain formé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës supportant une construction et appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision doit, à peine de nullité, être précédée de la délivrance d'un certificat d'urbanisme portant, selon le cas, sur cette parcelle ou sur cet ensemble de parcelles.

*Commentaires.* — Cet article nouveau, qui résulte d'un amendement voté par l'Assemblée Nationale, comble une lacune du texte initial. Il a pour objet de régler la situation des parcelles qui viendraient à être détachées d'un terrain dont la totalité des droits de construire a été précédemment utilisée. Dans le silence de la loi sur ce point il y aurait un moyen facile d'échapper dans certains cas à l'obligation du versement

Le nouveau texte prévoit qu'il ne peut plus être construit sur toute parcelle détachée d'un terrain pour lequel les droits de construire ont été totalement utilisés et que, dans le cas où ces droits n'ont été que partiellement utilisés, il ne peut être construit que dans la limite des droits qui restaient disponibles avant la division.

## Article 5.

### Texte proposé initialement par le Gouvernement.

La surface de terrain visée à l'article 2 est celle qui serait nécessaire, dans les conditions fixées par le plafond légal de densité, pour l'édification de la partie de la construction qui excède ce plafond.

Toutefois, dans le cas d'une construction à réaliser sur un terrain qui, à la date de publication de la présente loi, comporte des bâtiments d'une surface de plancher excédant le plafond légal, le versement n'est dû qu'à concurrence des surfaces de planchers excédant la surface construite, sauf si ces bâtiments ont fait l'objet d'un arrêté de péril du maire ou d'un arrêté du préfet qui en a déclaré l'insalubrité.

### Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

*Lorsqu'une construction est édiflée sur un terrain qui, à la date de publication de la présente loi, comportait déjà un ou des bâtiments ayant une surface de plancher supérieure au plafond légal de densité, le versement n'est dû qu'à concurrence de la surface de plancher excédant la surface déjà construite.*

*Toutefois, les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux bâtiments ayant fait l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité.*

*Commentaires.* — Le versement auquel est astreint le constructeur qui désire excéder le plafond légal de densité est égal à la valeur du terrain supplémentaire qu'il lui serait théoriquement nécessaire de disposer pour effectuer la construction projetée en respectant le plafond.

Toutefois, dans le cas d'une construction à réaliser sur un terrain où existe déjà un ou des bâtiments dont la surface de plancher excède le plafond de densité, le versement n'est dû qu'à concurrence des surfaces de plancher excédant la surface construite, sauf si les bâtiments dont il s'agit ont été déclarés insalubres ou ont fait l'objet d'un arrêté de péril.

L'Assemblée Nationale n'a apporté à cet article que des modifications de forme pour mettre sa rédaction en harmonie avec celles adoptées pour les articles précédents.

## Article 6.

### Texte proposé initialement par le Gouvernement.

La valeur du terrain sur lequel la construction doit être édiflée est appréciée à la date du dépôt de la demande du permis de construire. Cette valeur est déclarée par le constructeur lors du dépôt de la demande de permis de construire. En l'absence de déclaration, le dossier de permis de construire est considéré comme incomplet et ne peut être instruit.

A défaut d'accord amiable entre l'administration et le constructeur avant la date de délivrance du permis de construire, la valeur du terrain est fixée par la juridiction compétente en matière d'expropriation. Dans ce cas :

a) le permis de construire peut être délivré sans attendre la conclusion de la procédure ;

b) le montant du versement est provisoirement arrêté puis mis en recouvrement sur la base de l'estimation administrative.

Après décision définitive de la juridiction de l'expropriation, il est procédé, selon le cas, à la mise en recouvrement d'une somme complémentaire ou à la restitution du montant excédentaire.

### Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

*Lors du dépôt de la demande de permis de construire, le constructeur doit déclarer la valeur du terrain sur lequel la construction doit être édiflée.*

*En l'absence de déclaration, le dossier de permis de construire est considéré comme incomplet et ne peut être instruit.*

*La valeur du terrain est appréciée à la date du dépôt de la demande de permis de construire.*

*Si, dans les douze mois précédant le dépôt de la demande de permis de construire, le terrain a fait l'objet d'une estimation par la puissance publique dans le cadre de dispositions législatives ou réglementaires, cette estimation doit être prise en compte pour l'évaluation de la valeur du terrain.*

*L'administration peut contester la valeur qui lui est soumise. Elle doit notifier par écrit au constructeur la valeur qu'elle estime devoir être retenue. En cas de désaccord persistant entre l'administration et le constructeur, la valeur du terrain est fixée par la juridiction compétente en matière d'expropriation saisie par la partie la plus diligente.*

*L'existence d'un désaccord sur la valeur du terrain à retenir est sans effet sur la délivrance du permis de construire.*

*Commentaires.* — La valeur du terrain qui sert d'assiette au versement visé à l'alinéa précédent est appréciée à la date du dépôt de la demande du permis de construire. Cette valeur est déclarée par le constructeur mais peut être contestée par l'administration et, à défaut d'accord amiable, fixée par la juridiction compétente en matière d'expropriation.

Outre une modification rédactionnelle, l'Assemblée Nationale a introduit dans cet article une disposition stipulant que si un terrain fait l'objet d'une estimation par la puissance publique dans les douze mois précédant la demande du permis de construire, c'est cette estimation qui est retenue pour la valeur du terrain.

## Article 7.

### Texte proposé initialement par le Gouvernement.

Le montant du versement défini aux articles 2 et 5 de la présente loi est dû par le bénéficiaire de l'autorisation de construire.

Il doit être effectué à la recette des impôts de la situation des biens en trois fractions égales.

La première part de ce versement est opérée dans un délai d'un an à compter de la délivrance expresse ou tacite du permis de construire, la deuxième dans le délai de deux ans et la troisième dans le délai de trois ans à compter de la même date.

Si, après décision définitive de la juridiction de l'expropriation, le montant de ce versement doit être complété, le paiement du complément doit intervenir en même temps que le paiement de la troisième partie du versement ou, au plus tard, dans les six mois de la notification de l'avis de mise en recouvrement du complément.

### Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Le montant du versement défini à l'article 2 de la présente loi est dû par le bénéficiaire de l'autorisation de construire. Il est provisoirement arrêté, puis mis en recouvrement sur la base de l'estimation administrative.

Conforme.

*Le paiement du premier tiers est exigible à l'expiration du délai de trois mois à compter de la délivrance du permis de construire, celui du deuxième à l'expiration d'un délai de six mois à compter de ladite délivrance, et celui du troisième à l'expiration d'un délai de dix-huit mois à compter de la même date.*

Après décision définitive de la juridiction de l'expropriation, il est procédé, selon le cas, à la mise en recouvrement d'une somme complémentaire ou à la restitution du montant excédentaire. Le paiement du complément...

...mise en recouvrement du complément.

*La juridiction de l'expropriation doit se prononcer dans les six mois de sa saisine ; en cas d'appel de sa décision, la juridiction d'appel doit statuer dans les six mois de l'appel.*

*Commentaires.* — Le montant du versement est provisoirement arrêté sur la base de l'estimation administrative et il est procédé, le cas échéant, à une régularisation après la décision définitive de la juridiction d'expropriation.

Le versement doit être effectué par le constructeur à la recette des impôts de la situation de l'immeuble dans des conditions que le texte gouvernemental proposait de fixer comme suit :

- un tiers dans le délai d'un an à compter de la date de la délivrance du permis de construire ;
- un second tiers dans le délai de deux ans après cette date ;
- et le solde dans le délai de trois ans à partir de cette même date.



Lors du débat, en première lecture, devant l'Assemblée Nationale, ces délais ont été sensiblement réduits et ramenés à :

- trois mois pour le premier tiers ;
- six mois pour le second ;
- dix-huit mois pour le dernier.

Si après la décision de la juridiction d'expropriation le montant du versement doit être complété, le paiement de ce complément a lieu en même temps que celui du troisième tiers ou au plus tard dans les six mois suivant l'avis de mise en recouvrement du complément.

L'Assemblée Nationale a complété cet article par une disposition prévoyant que la juridiction de l'expropriation devrait se prononcer dans les six mois de sa saisine et qu'en cas d'appel celui-ci devrait être tranché dans un autre délai de six mois.

### Article 8.

#### Texte proposé initialement par le Gouvernement.

Les versements effectués en vue d'exercer le droit de construire entre le plafond légal de densité applicable en vertu de l'article premier et une densité égale au double de ce plafond, sont attribués, à concurrence des trois quarts à la commune, ou, s'il en existe un, au groupement de communes ayant compétence en matière d'urbanisme, sur le territoire desquels se trouve située la construction. Les sommes versées sont inscrites à la section d'investissement du budget de la commune ou du groupement de communes et doivent être affectées au financement :

- a) de la constitution d'espaces verts publics ;
- b) d'acquisitions foncières en vue de la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs à caractère social ;

#### Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

*Les trois quarts du produit des versements effectués en application des dispositions qui précèdent pour édifier des constructions dont la densité est inférieure ou égale au double du plafond légal sont attribués à la commune ou, s'il en existe un, au groupement de communes ayant compétence en matière d'urbanisme, sur le territoire desquels se trouve située la construction.*

*Les syndicats communautaires d'aménagement des villes nouvelles créés par application de la loi du 10 juillet 1970 bénéficient des versements ci-dessus au lieu et place des communes les composant pour les projets de construction situés dans le périmètre de l'agglomération nouvelle.*

Les sommes ainsi versées sont inscrites à la section d'investissement du budget de la commune, du groupement de communes ou du syndicat communautaire d'aménagement et doivent être affectées au financement :

- a) de la constitution...  
... publics ;
- b) d'acquisitions...  
... équipements collectifs ;

**Texte proposé initialement  
par le Gouvernement.**

c) des acquisitions réalisées dans les zones d'intervention foncière et dans les zones d'aménagement différé ;

d) des dépenses faites ou des subventions attribuées pour la restauration d'édifices classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, ou compris dans un secteur sauvegardé ou dans un périmètre de restauration immobilière.

Toutefois, dans la région parisienne telle qu'elle est définie à l'article premier de la loi n° 64-707 du 10 juillet 1964, la part versée à la commune ou au groupement de communes est égale à la moitié des versements effectués par les constructeurs et un quart desdits versements est attribué au district de la région parisienne. Les sommes versées à cet établissement public doivent être affectées pour la moitié au moins au financement de la constitution d'espaces verts publics.

Le quart des versements effectués par les constructeurs en vue d'exercer le droit de construire entre le plafond légal de densité applicable en vertu de l'article premier et une densité égale au double de ce plafond ainsi que la totalité des versements effectués pour l'exercice du droit de construire au-delà d'une densité double de celle résultant du plafond légal applicable font l'objet d'une péréquation entre les communes et les groupements de communes ayant compétence en matière d'urbanisme, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Les dispositions du présent article sont applicables aux versements qui sont effectués dans les conditions définies à l'article 16.

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale.**

c) des acquisitions...

... différé ;

d) des dépenses faites ou des subventions attribuées pour la *réhabilitation d'immeubles anciens* ou pour la restauration d'édifices classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, ou compris dans un secteur sauvegardé, dans un périmètre de restauration immobilière *ou dans un site inscrit à l'inventaire ou classé, dans la mesure où l'occupation de ces locaux répond à des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat ;*

e) *de la construction d'immeubles d'habitation à usage locatif par les offices publics et les sociétés d'habitation à loyer modéré ainsi que par les organismes qui procèdent au logement des travailleurs immigrés.*

Toutefois, dans la région parisienne, *les communes ou les groupements de communes ne reçoivent que la moitié du produit visé au premier alinéa, le quart des versements étant attribué au district de la région parisienne. Les sommes versées au district de la région parisienne ainsi que celles qui font l'objet de la péréquation entre la commune et les groupements de communes visée à l'article 8 ter doivent être affectées pour la moitié au moins au financement :*

a) *d'actions concourant à la mise en œuvre d'une politique sociale de l'habitat en vue notamment de permettre aux populations aux ressources modestes de rester ou de revenir dans les centres-villes ;*

b) de la constitution d'espaces verts publics.

*Les sommes collectées au titre des dispositions qui précèdent devront être versées aux communes ou groupements de communes, pour la part leur revenant, dans les trois mois suivant leur encaissement.*

*Supprimé.*

Article 8 bis (nouveau).

Texte proposé initialement  
par le Gouvernement.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Par exception aux dispositions de l'article 8, les sommes versées par les organismes visés à l'article 159 du Code de l'urbanisme et de l'habitation, en cas de construction dont la densité est comprise entre le plafond légal et une densité double de ce plafond, sont attribuées en totalité à la commune ou au groupement de communes ayant compétence en matière d'urbanisme.

Article 8 ter.

Texte proposé initialement  
par le Gouvernement.

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé par votre commission.

Il est attribué au Fonds d'équipement des collectivités locales créé par la loi de finances rectificative n° 75-853 du 13 septembre 1975 :

a) le quart restant du produit mentionné à l'article 8 (alinéa premier) ;

b) la totalité du produit des versements effectués au titre des densités excédant le double du plafond légal.

*Le quart restant du produit mentionné à l'article 8 (alinéa premier) ainsi que la totalité du produit des versements effectués au titre des densités excédant le double du plafond légal seront versés au Fonds d'équipement des collectivités locales, créé par la loi de finances rectificative n° 75-853 du 13 septembre 1975 et feront l'objet d'une comptabilisation particulière.*

*Les sommes ainsi comptabilisées seront employées dans des conditions qui seront fixées par la loi prévue à l'article 13-III de la loi du 13 septembre 1975 susvisée. Toutefois elles ne pourront être attribuées aux communes qui ont bénéficié de la partie du versement correspondant aux constructions comprises entre le plafond légal de densité et le double de ce plafond ni être utilisées pour financer un remboursement de la taxe à la valeur ajoutée supportée par les collectivités locales sur leurs investissements.*

Article 8 quater.

Texte proposé initialement  
par le Gouvernement.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Un pourcentage égal à 1,50 p. 100 des sommes faisant l'objet de la péréquation prévue à l'article précédent sera attribué aux établissements publics régionaux qui devront les affecter au financement de travaux de reboisement, d'enrichissement et de régénération dans les espaces boisés classés à conserver.

*Commentaires.* — L'article 8 réglait seul dans le texte déposé par le Gouvernement la question des bénéficiaires des versements et de l'utilisation des fonds ainsi recueillis.

Lors du débat devant l'Assemblée Nationale il a été assez profondément modifié et ses dispositions ont été réparties en quatre articles.

La situation finalement retenue est la suivante :

— le versement correspondant à une construction comprise entre le plafond légal de densité et le double de ce plafond est attribué à concurrence des trois quarts à la commune ou, s'il en existe un, au groupement de communes ayant une compétence en matière d'urbanisme sur le territoire desquelles se trouve située la construction. Sur ce point, l'Assemblée Nationale a adopté un amendement prévoyant que les syndicats communautaires d'aménagement des villes nouvelles percevraient le versement au lieu et place des communes les composant pour les constructions situées dans le périmètre de l'agglomération nouvelle ;

— le quart restant, ainsi que la totalité des versements correspondant à des constructions excédant le double du plafond légal de densité sont attribués au Fonds d'équipement des collectivités locales.

Toutefois, par exception aux dispositions indiquées ci-dessus, les versements effectués par les organismes d'habitation à loyer modéré en cas de constructions dont la densité est comprise entre le plafond légal et le double de ce plafond sont attribués en totalité à la commune ou au groupement de communes ayant compétence en matière d'urbanisme.

Les sommes attribuées à la commune — ou au groupement de communes — sont inscrites à la section investissement du budget et affectées au financement :

- de la construction d'espaces verts publics ;
- d'acquisitions foncières en vue de la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs à caractère social ;
- d'acquisitions réalisées dans les zones d'intervention foncière et dans les zones d'aménagement différé ;
- des dépenses faites ou des subventions attribuées pour la réhabilitation d'immeubles anciens et la restauration d'édifices classés ou compris dans un secteur sauvegardé ou dans un site classé ;
- la construction d'habitations à loyer modéré et d'immeubles pour le logement des travailleurs immigrés.

D'autre part, un régime spécial est prévu pour la région parisienne. Dans cette région, la commune ou le groupement de communes bénéficie seulement de la moitié du versement correspondant aux constructions comprises entre le plafond de densité et le double de ce plafond, un quart du versement étant affecté au district pour être consacré par cet établissement à concurrence d'au moins 50 % des sommes reçues, à la constitution d'espaces verts publics et à des actions en faveur d'une politique sociale de l'habitat et le dernier quart revenant au Fonds d'équipement des collectivités locales.

Enfin, l'Assemblée Nationale a adopté une disposition prévoyant que 1,5 % des sommes attribuées au Fonds d'équipement des collectivités locales devra être affecté à des travaux de reboisement.

Etant donné que le Fonds d'équipement des collectivités locales a été créé en fait, principalement pour permettre de compenser aux communes la charge que leur impose le paiement de la taxe à la valeur ajoutée sur les travaux d'équipement, votre Commission des Finances pense qu'il serait fâcheux que les sommes à provenir du versement pour dépassement du plafond légal de densité soient finalement utilisées au remboursement de la taxe à la valeur ajoutée. Dans ces conditions, elle estime que ces sommes devraient être dans le cadre du Fonds d'équipement, comptabilisées séparément en vue de leur utilisation au financement d'opérations foncières ou d'urbanisation intéressant des petites ou moyennes

communes qui normalement, étant donné le bas niveau de leur coefficient d'occupation des sols, ne percevront pas sur leur territoire de versement pour dépassement du plancher légal de densité. Les conditions d'utilisation desdites sommes seront fixées par la loi prévue à l'article 13-III de la loi de finances rectificative du 13 septembre 1975 et dont le projet doit être déposé au plus tard le 1<sup>er</sup> décembre 1975.

Tel est l'objet de l'amendement qu'elle vous propose d'adopter à cet article.

### Article 9.

#### Texte proposé initialement par le Gouvernement.

Par dérogation aux dispositions de l'article 8 (alinéas 1 et 2), lorsque dans une zone déterminée, la réalisation d'une proportion minimale de logements sociaux et d'équipements publics est poursuivie, les versements effectués par un constructeur pour l'exercice, à l'intérieur de cette zone, du droit de construire au-delà du plafond légal sont versés, en tout ou partie, à la personne chargée de l'aménagement de la zone.

Les décrets prévus à l'article 17 déterminent les conditions d'application de l'alinéa précédent. Ils peuvent prévoir notamment que la surface des terrains prise en compte pour déterminer si des constructions dépassent le plafond légal de densité sera appréciée dans le cadre du parti d'aménagement choisi pour l'ensemble de la zone.

#### Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

*Lorsque la réalisation d'une zone d'aménagement concerté, d'une zone de rénovation urbaine ou d'une zone de résorption de l'habitat insalubre est effectuée en régie directe par la commune, un groupement de communes ou un établissement public y ayant vocation, le versement prévu à l'article 2 demeure à la charge du constructeur. Toutefois, la surface des terrains prise en compte pour déterminer...*

... ensemble de la zone.

### Article 9 bis.

#### Texte proposé initialement par le Gouvernement.

#### Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Lorsque la réalisation d'une zone d'aménagement concerté, d'une zone de rénovation urbaine ou d'une zone de résorption de l'habitat insalubre n'est pas effectuée en régie directe, le versement prévu à l'article 2 est dû non par le constructeur mais par l'organisme chargé de l'aménagement de la zone. Il est déterminé globalement pour l'ensemble de la zone après accord de la commune ou du grou-

**Texte proposé initialement  
par le Gouvernement.**

---

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale.**

---

pement de communes intéressés, même dans le cas où cette commune ou ce groupement n'est pas partie à la convention d'aménagement ou au traité de concession. La surface des terrains prise en compte pour déterminer si les constructions dépassent le plafond légal de densité sera appréciée dans le cadre du parti d'aménagement choisi pour l'ensemble de la zone.

Le montant du versement peut être révisé dans les mêmes formes que celles prévues à l'alinéa précédent, lorsque les conditions de réalisation de l'opération d'aménagement, de rénovation ou de résorption sont modifiées.

Le paiement est effectué par l'aménageur à la recette des impôts de la situation des biens dans les conditions fixées par la convention d'aménagement ou le traité de concession. Il constitue pour l'aménageur une dépense inscrite au bilan financier prévisionnel de la zone et, pour la commune ou le groupement de communes intéressés, une recette inscrite à la section d'investissement de son budget qui doit être affectée au financement de l'un des objets définis à l'article 8 (alinéa 3) de la présente loi.

### *Article 9 ter.*

**Texte proposé initialement  
par le Gouvernement.**

---

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale.**

---

Les dispositions des articles 9 et 9 bis cessent d'être applicables à dater de la décision administrative supprimant la zone ou constatant son achèvement.

*Commentaires.* — Le texte présenté par le Gouvernement prévoyait que lorsque dans une zone déterminée était poursuivie la réalisation d'une proportion minimale de logements sociaux, les versements effectués par les constructeurs pouvaient être attribués, en tout ou partie, dans des conditions fixées par décret à la personne chargée de l'aménagement de la zone.

Cette disposition a été modifiée et complétée par l'Assemblée Nationale qui a adopté sous forme de trois articles séparés un nou-

veau dispositif concernant la réalisation des zones d'aménagement concerté, des zones de rénovation urbaine ou des zones de résorption de l'habitat insalubre.

Dans ce cas, pour apprécier le dépassement éventuel du plafond légal de densité, les surfaces de terrains sont considérées dans le cadre du parti d'aménagement choisi pour l'ensemble de la zone considérée.

Si la réalisation est effectuée en régie directe le versement est à la charge du constructeur. Dans le cas contraire, il est dû par l'organisme chargé de l'aménagement de la zone.

Ce dispositif cesse de trouver son application en cas d'achèvement ou de suppression d'une zone.

### Article 10.

#### Texte proposé initialement par le Gouvernement.

Si une construction dont la densité excède le plafond légal défini à l'article premier est édiflée sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation, la démolition peut être ordonnée par le tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble, statuant soit en matière correctionnelle en application de l'article L. 480-5 du Code de l'urbanisme, soit en matière civile dans le cas visé à l'article L. 480-6 du même Code.

En l'absence de démolition, le constructeur sera tenu d'acquitter un versement dont le montant sera d'une fois et demie celui qui aurait été dû si la construction avait été régulièrement autorisée.

La créance du Trésor, fixée conformément à l'alinéa précédent, est immédiatement exigible en totalité.

#### Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Le tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble, statuant soit en matière correctionnelle en application de l'article L. 480-5 du Code de l'urbanisme, soit en matière civile dans le cas visé à l'article L. 480-6 du même Code, *peut ordonner* la démolition, *totale ou partielle*, d'une construction dont la densité excède le plafond légal :

a) *qui a été édiflée* sans autorisation ;  
b) *qui a été édiflée* en infraction aux obligations résultant de l'autorisation ;  
*dans ce cas, la démolition donne lieu à la restitution au constructeur du montant du versement correspondant, déduction faite du prélèvement visé aux articles 1646 et 1647-1 du Code général des impôts.*

*Dans tous les cas où il n'y aura pas démolition, et sans préjudice des sanctions prévues à l'article L. 480-4 du Code de l'urbanisme, le constructeur sera tenu d'effectuer un versement dont le montant sera trois fois celui qui aurait été dû si la construction avait été régulièrement autorisée.*

*Ce versement, qui constitue une créance du Trésor immédiatement exigible en totalité, est attribué comme il est dit aux articles 8 et 8 bis.*



*Commentaires.* — Lorsqu'une construction dont la densité excède le plafond légal a été effectuée sans autorisation ou en infraction aux dispositions résultant de l'autorisation, la démolition peut être ordonnée par le tribunal de grande instance. Dans ce cas, le prélèvement est restitué.

En l'absence de démolition, le constructeur devra acquitter un versement égal à trois fois celui qu'il aurait dû payer si la construction avait été normalement autorisée. Dans ce cas, le versement sera immédiatement exigible dans sa totalité. Le texte gouvernemental prévoyait une pénalisation de 50 % seulement que l'Assemblée Nationale a quadruplé.

### Article 11.

#### Texte proposé initialement par le Gouvernement.

A défaut de paiement dans les délais impartis, le recouvrement, tant de la créance du Trésor que de l'indemnité de retard prévue au premier alinéa de l'article 1727 du Code général des impôts, est poursuivi dans les conditions fixées aux articles 1915 à 1918 du Code précité. Ce recouvrement est garanti par le privilège du Trésor prévu à l'article 1929-1 du même Code et par une hypothèque légale portant sur le terrain et sur les constructions.

Les titulaires successifs d'une autorisation de construire, leurs ayants cause autres que les personnes qui ont acquis les droits sur l'immeuble à construire en vertu de la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 relative aux ventes d'immeubles à construire, ainsi que les banques, établissements financiers ou sociétés de caution mutuelle qui sont garants de l'achèvement de la construction, sont tenus solidairement au versement prévu à l'article 2.

#### Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

A défaut de paiement dans les délais impartis, l'indemnité de retard prévue au premier alinéa de l'article 1727 du Code général des impôts est due par le redevable du versement.

Le recouvrement, tant de la créance du Trésor que de l'indemnité de retard, est poursuivi dans les conditions fixées aux articles 1915 à 1918 du Code précité. Il est garanti par le privilège du Trésor prévu à l'article 1929-1 du même Code et, à défaut d'un engagement solidaire contracté dans le délai d'un mois à compter de la date de la délivrance de l'autorisation de construire par une ou plusieurs personnes physiques ou morales agréées comme caution par le comptable des impôts, par une hypothèque légale portant sur le terrain et sur les constructions.

Sont tenus solidairement au versement prévu à l'article 2 :

a) les banques, établissements financiers ou sociétés de caution mutuelle qui sont garants de l'achèvement de la construction ;

b) les titulaires successifs de l'autorisation de construire ainsi que leurs ayants cause autres que les personnes qui ont acquis les droits sur l'immeuble à construire en vertu d'un contrat régi par la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 relative aux ventes d'immeubles à construire.

*Commentaires.* — A défaut de règlement du versement dans les délais impartis, le redevable sera astreint au versement de l'indemnité de retard prévue à l'article 1727 du Code général des impôts. Cette indemnité est égale, pour le premier mois, à 3 % du montant des sommes dont le versement a été différé et, pour chacun des mois suivants, à 1 %.

Par ailleurs, le recouvrement du versement sera effectué comme en matière d'impôt. L'Assemblée Nationale a prévu, en outre, qu'à défaut pour le constructeur de fournir une caution agréée dans le délai d'un mois, le Trésor disposerait d'une hypothèque légale tant sur le terrain que sur les constructions.

### Article 12.

#### Texte proposé initialement par le Gouvernement.

Le versement prévu à l'article 2 constitue au point de vue fiscal un élément du prix de revient du terrain sur lequel est édiflée la construction.

Il donne lieu à l'application d'un prélèvement pour frais d'assiette et de perception dans les conditions fixées aux articles 1646 et 1647-I du Code général des impôts.

L'action en recouvrement du versement dont dispose l'administration peut être exercée jusqu'à l'expiration de la quatrième année suivant celle au cours de laquelle le permis de construire a été délivré ou considéré comme tacitement accordé. La prescription de l'action de l'administration est interrompue dans les conditions indiquées à l'article 1975 du Code général des impôts.

#### Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Conforme.

Il donne lieu à l'application d'un prélèvement pour frais d'assiette et de perception *qui reçoit l'affectation prévue à l'article 1646 du Code général des impôts. Le taux de ce prélèvement sera fixé par les décrets prévus à l'article 17. Il décroîtra avec l'augmentation de la valeur à laquelle il s'applique sans pouvoir excéder 2 p. 100 de celle-ci.*

Conforme.

*Commentaires.* — Le versement constitue, du point de vue fiscal, un élément du prix de revient du terrain. L'action en recouvrement de ce versement peut être exercée jusqu'à l'expiration de la quatrième année suivant celle au cours de laquelle le permis de construire a été délivré.

D'autre part, les frais d'assiette et de recouvrement du versement sont couverts au moyen d'un prélèvement effectué par

l'Etat sur son montant. Le texte gouvernemental prévoyait que le taux de ce prélèvement serait fixé, par arrêté du Ministère de l'Economie et des Finances, dans la limite de 5 % du montant des recouvrements.

L'Assemblée Nationale a décidé que le taux du prélèvement serait dégressif et serait fixé par décret sans pouvoir excéder 2 %.

### Article 13.

#### Texte proposé initialement par le Gouvernement.

L'annulation du permis de construire ou l'intervention d'un acte administratif constatant la péremption du permis entraîne de plein droit la restitution au constructeur du montant du versement effectué, à l'exception du prélèvement visé aux articles 1646 et 1647-I du Code général des impôts. Il en est de même, en cas de démolition ordonnée par autorité de justice, de constructions édifiées après l'acquisition du droit de construire.

L'expropriation pour cause d'utilité publique d'un terrain pour lequel le constructeur a effectué le versement prévu à l'article 2, mais sur lequel les constructions prévues n'ont pas encore été réalisées, entraîne de plein droit la restitution prévue à l'alinéa précédent. Dans ce cas, cette restitution est exclusive de toute indemnité de ce chef au titre du droit de l'expropriation.

Lorsque, par suite de la délivrance d'un permis de construire modificatif, la surface développée hors œuvre de la construction initialement autorisée est réduite, le montant du versement prévu à l'article 2 est réduit à due concurrence. Au cas où un versement excédentaire aurait été opéré, l'excédent sera restitué au constructeur à l'exception du prélèvement visé aux articles 1646 et 1647-I du Code général des impôts.

#### Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

L'annulation du permis de construire...

... autorité de justice, pour violation d'une servitude de droit privé, d'une construction édifiée après délivrance d'un permis de construire qui a donné lieu au versement visé à l'article 2.

L'expropriation...

... à l'alinéa précédent. Dans ce cas, à cette restitution qui est exclusive de toute indemnité de ce chef au titre du droit de l'expropriation, doit être ajouté le paiement par l'expropriant des intérêts, au taux légal, sur le montant du versement remboursé.

Conforme.

*Commentaires.* — L'annulation du permis de construire ou l'intervention d'un permis modificatif réduisant la surface de plancher de la construction initialement envisagée entraîne de plein droit une restitution du versement correspondant à l'exclusion du prélèvement pour frais d'assiette et de recouvrement. L'Assemblée Nationale a prévu qu'il en serait de même en cas de démolition ordonnée par autorité de justice pour violation d'une servitude de droit privé.

Par ailleurs, l'expropriation d'un terrain pour lequel le versement a déjà été effectué mais les constructions non encore réalisées, entraîne de plein droit la restitution de ce versement. Cette restitution est exclusive de toute indemnité due de ce chef au titre de l'expropriation. Toutefois, aux termes d'un amendement voté par l'Assemblée Nationale, l'exproprié aura droit à des intérêts au taux légal sur le montant du versement qui lui sera remboursé.

Enfin, le présent article prévoit que dans le cas de la délivrance d'un permis de construire modificatif, si la surface initialement autorisée se trouve réduite, le montant du prélèvement sera diminué, à due concurrence, et le trop perçu éventuel remboursé.

#### Article 14.

##### Texte proposé initialement par le Gouvernement.

Sans préjudice des règles posées en matière de poursuites par l'article 1917 (alinéa 3) du Code général des impôts, les litiges relatifs au versement prévu à l'article 2 sont, à l'exception de ceux qui sont visés au deuxième alinéa de l'article 6 de la présente loi, de la compétence des tribunaux administratifs.

Sauf lorsqu'elles concernent la valeur vénale du terrain, les réclamations sont présentées, instruites et jugées selon les règles de procédure applicables en matière de contributions directes.

Les réclamations et recours autres que ceux relatifs à la détermination et au recouvrement sont de la compétence des services de l'équipement.

##### Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Sans préjudice...

...visés au cinquième alinéa de l'article 6..

...administratifs.

Conforme.

*L'administration compétente pour statuer sur les réclamations et instruire les recours contentieux autres que ceux relatifs à la détermination de la valeur vénale du terrain et au recouvrement, est celle de l'équipement.*

*Commentaires.* — Le présent article règle les questions de procédure.

Les litiges relatifs au versement seront de la compétence des tribunaux administratifs à l'exception de ceux portant sur la valeur vénale des terrains qui, aux termes de l'article 6 ci-dessus, relèvent de la juridiction de l'expropriation.

Les réclamations sont, en principe, présentées, instruites et jugées comme en matière de contributions directes.

Enfin, les réclamations et recours autres que ceux relatifs à la détermination de la valeur du terrain et au recouvrement du versement sont de la compétence des services de l'équipement.

## SECTION 2. — Dispositions transitoires.

### Article 15.

#### Texte proposé initialement par le Gouvernement.

Ne sont pas soumises aux dispositions de la section 1, les constructions réalisées dans les zones à urbaniser en priorité et dans les zones d'aménagement ou de rénovation dont le bilan financier a été approuvé avant la date de publication de la présente loi et en particulier dans les zones qui figurent sur les listes visées au III de l'article 328 D *quater* du Code général des impôts.

Les dispositions de l'alinéa précédent cessent d'être applicables en cas de suppression de la zone d'aménagement ou de rénovation, ou une fois sa réalisation achevée.

#### Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Ne sont pas soumises...  
...réalisées  
dans les zones de résorption de l'habitat insalubre et notamment dans les zones communément appelées « bidonvilles », dans les zones à urbaniser en priorité...

...328 D *quater*  
de l'annexe III du Code général des impôts.

Il en est de même pour les constructions édifiées dans le cadre d'opérations financées au titre de la loi n° 64-1229 du 14 décembre 1964, modifiée par la loi n° 66-57 du 12 juillet 1966 et par la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970.

Les dispositions des alinéas précédents cessent d'être applicables en cas de suspension soit de la zone de résorption de l'habitat insalubre, soit de la zone d'aménagement ou de rénovation, ou une fois leur réalisation achevée.

### Article 16.

#### Texte proposé initialement par le Gouvernement.

Les dispositions de la section 1 du présent titre ne sont pas applicables aux demandes de permis de construire et aux déclarations préférables

#### Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Les dispositions...

... déclarations *préalables*

#### Texte proposé par votre commission.

Conforme.

**Texte proposé initialement  
par le Gouvernement.**

**Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.**

**Texte proposé  
par votre commission.**

déposées avant la date de publication de la présente loi au *Journal officiel*.

Pour les permis de construire délivrés entre le 1<sup>er</sup> janvier 1976 et le 30 juin 1976 et concernant les constructions dont la densité excède le plafond légal défini à l'article premier de la présente loi, le constructeur ne sera tenu de payer que 25 % du montant du versement fixé comme il est dit à l'article 5 de la présente loi. A compter du 1<sup>er</sup> juillet 1976, ce pourcentage est augmenté de 5 % pour une période de deux mois et est augmenté ensuite de 5 % tous les deux mois jusqu'à ce qu'il atteigne 100 %.

*officiel.*

*Supprimé.*

*... Journal*

*Pour les permis de construire délivrés entre le 1<sup>er</sup> janvier 1976 et le 30 juin 1976 et concernant les constructions dont la densité excède le plafond légal défini à l'article premier de la présente loi, le constructeur ne sera tenu de payer que 28 % du montant du versement fixé comme il est dit à l'article 5 de la présente loi.*

*A compter du 1<sup>er</sup> juillet 1976 ce pourcentage est augmenté de 8 points tous les deux mois jusqu'à ce qu'il atteigne 100 %.*

*Commentaires.* — Les articles 15 et 16 concernent les dispositions transitoires. Ce sont celles qui ont, en fait, été le plus profondément modifiées par l'Assemblée Nationale.

En premier lieu, sont exclues du régime du plafond légal de densité les constructions réalisées dans les zones d'aménagement différées, de rénovation ou de résorption de l'habitat insalubre dont le bilan financier aurait été approuvé avant la date de publication de la loi. Il en est de même pour les opérations de construction pour lesquelles le permis de construire a été déposé avant la même date.

D'autre part, le texte du Gouvernement prévoyant que pour les permis de construire délivrés entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 30 juin 1976 et concernant des immeubles excédant le plafond légal de densité, le versement serait limité à 25 % du montant qui résulterait normalement de l'application de la loi. A partir du 1<sup>er</sup> juillet ce pourcentage sera augmenté de 5 % tous les deux mois. Cette dernière mesure avait pour but d'inciter les propriétaires de terrains à bâtir de mettre dans les plus brefs délais leurs biens sur le marché pour profiter des conditions fiscales avantageuses prévues pour la période transitoire.

Cette disposition a été supprimée par l'Assemblée Nationale qui a craint qu'elle ne favorise certaines spéculations. Le versement s'appliquera donc au taux plein dès l'entrée en vigueur de la loi.

Votre Commission des Finances estime regrettable la suppression de la période transitoire.

En effet, la mise brutale en application le 1<sup>er</sup> janvier 1976 du nouveau régime qui constituera une novation très importante par rapport à la situation actuelle risque, si aucune précaution n'est prise, de bloquer pendant un délai plus ou moins long les constructions nouvelles dans les villes. Les constructeurs ayant à faire face à un lourd versement vont demander aux propriétaires de terrains une forte réduction de prix, mais ces propriétaires à la fois surpris par ce nouveau régime et espérant plus ou moins que la loi comme un certain nombre de textes qui l'ont précédée, seront enclins, sauf le cas où des impératifs financiers leur imposeraient une réalisation immédiate à attendre, puisqu'en tout état de cause un report de leur projet ne pourra, quant aux prix obtenus, leur être défavorable. On risque donc de se trouver dans les grands centres urbains et pour un temps indéterminé devant un arrêt quasi total de la construction.

En revanche, l'existence d'un système transitoire permettrait une adaptation progressive des différentes parties en cause à ce nouveau régime. En particulier, bon nombre de propriétaires de terrains prendraient conscience de l'intérêt qu'ils ont de vendre leur bien pendant la période transitoire et, si possible, dès le début de celle-ci pour continuer à bénéficier de prix élevés, ces prix devant fatalement, par un jeu de bascule, baisser au fur et à mesure de l'augmentation du taux de prélèvement.

Dans ces conditions votre Commission des Finances estime devoir vous proposer le rétablissement d'une période transitoire. Toutefois, il semble que la durée de trois ans prévue pour cette période par le texte initial du Gouvernement, soit bien longue et qu'il serait opportun de la limiter à deux ans seulement. Pour ce faire, elle propose, d'une part un relèvement de 25 % à 28 % du taux envisagé par le projet gouvernemental pour les six premiers mois et d'autre part une majoration de 3 points par période de deux mois de la progression prévue par ce texte. Tel est l'objet de l'amendement qu'elle vous soumet.

SECTION 3. — *Dispositions diverses.*

*Article 17 A (nouveau).*

**Texte proposé initialement  
par le Gouvernement.**

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale.**

La surface de plancher prise en compte pour le calcul du plafond légal de densité institué par l'article premier de la présente loi est la surface de plancher développée hors œuvre, déterminée dans les conditions fixées par les décrets prévus à l'article 17.

*Article 17.*

**Texte proposé initialement  
par le Gouvernement.**

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale.**

Les décrets en Conseil d'Etat déterminent, en tant que de besoin, les modalités d'application des sections 1 et 2 du présent titre et notamment la surface de plancher développée hors œuvre prise en compte pour le calcul du plafond légal.

*Des décrets...*

*... du présent titre.*

*Les décrets prévus ci-dessus déterminent notamment les conditions dans lesquelles la surface des terrains pris en compte pour déterminer si des constructions dépassent le plafond légal de densité sera appréciée dans le cadre du parti d'aménagement choisi pour l'ensemble de la zone d'aménagement telle que définie aux chapitres I, II, III et IV du titre premier du Livre III de la première partie du Code de l'urbanisme et de résorption de l'habitat insalubre visée par la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970.*

*Commentaires.* — Ces deux articles de procédure renvoient à des décrets le soin de fixer les modalités d'application de la loi et notamment de déterminer les conditions dans lesquelles sera calculée la surface de plancher développée hors œuvre qui sera prise en compte pour l'appréciation du plafond légal de densité.



## Article 18.

### Texte proposé initialement par le Gouvernement.

I. — Au premier alinéa de l'article L. 332-2 du Code de l'urbanisme, le membre de phrase « 90 % de la valeur » est remplacé par l'expression « 100 % de la valeur ».

II. — La deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article L. 332-2 du Code de l'urbanisme est remplacée par les dispositions suivantes :

« En l'absence de déclaration, le dossier de permis de construire est considéré comme incomplet et ne peut être instruit. »

III. — Le troisième alinéa de l'article L. 332-2 du Code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« A défaut d'accord amiable entre l'administration et le constructeur, il est procédé comme il est dit à l'article 6 de de la loi n° 75- du 1975. »

IV. — Il est ajouté à l'article L. 332-2 du Code de l'urbanisme un quatrième alinéa ainsi rédigé :

« Par dérogation aux dispositions des alinéas premier et 2 du présent article, aucune participation n'est due pour la partie de la surface supplémentaire de terrain qui fait l'objet du versement prévu à l'article 2 de la loi n° 75- du 1975, y compris le cas visé à l'article 16 de ladite loi. »

V. — Le deuxième alinéa de l'article L. 332-3 du Code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« La participation doit recevoir l'affectation prévue aux a, b, c, d, de l'article 8 de la loi n° 75- du 1975. »

### Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

I. — *L'article L. 332-2 du Code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :*

« Art. L. 332-2. — *La participation mentionnée à l'article L. 332-1 est égale à la valeur de la surface supplémentaire de terrain qui aurait été nécessaire pour l'édification de la construction si le coefficient d'occupation du sol avait été respecté.*

« *Cette valeur est celle du terrain déterminée comme si les possibilités maximales de construction qu'il peut supporter résultaient de la seule application du coefficient d'occupation du sol. Elle est déclarée par le constructeur lorsqu'il demande le permis de construire. En l'absence de déclaration, le dossier de permis de construire est considéré comme incomplet et ne peut être instruit.*

« A défaut d'accord amiable entre l'administration et le constructeur, il est procédé comme il est dit à l'article 6 de la loi n° du

« Par dérogation aux dispositions des alinéas premier et deuxième du présent article, aucune participation n'est due pour la partie de la surface supplémentaire de terrain qui fait l'objet du versement prévu à l'article 2 de la loi n° du , y compris dans le cas visé à l'article 16 de ladite loi. »

II. — L'article L. 332-3 du Code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. L. 332-3. — *La participation est perçue au profit de la commune ou, s'il en existe un, du groupement de communes ayant compétence en matière d'urbanisme. Elle doit recevoir l'affectation prévue aux a, b, c, et d de l'article 8 de la loi n° du...*

*Commentaires.* — Le présent article modifie les articles L. 332-2 et L. 332-3 du Code de l'urbanisme pour les mettre en concordance avec les dispositions de la nouvelle loi. Il a fait l'objet, pour une question de forme, d'une nouvelle rédaction de la part de l'Assemblée Nationale.

I. — Dans sa rédaction actuelle, l'article L. 332-2 prévoit qu'en cas de dépassement du coefficient d'occupation des sols (C. O. S.) la participation due par le constructeur est égale à 90 % de la valeur de la surface supplémentaire du terrain qui aurait été nécessaire pour l'édification de la construction si le coefficient avait été respecté. La valeur du terrain, à défaut d'accord amiable est déterminée comme en matière d'expropriation.

Il est proposé, d'une part, de porter la participation pour dépassement du C.O.S. de 90 % à 100 % et, d'autre part, d'adopter pour l'évaluation de la valeur du terrain la procédure prévue en matière de versement par l'article 6 de la présente loi.

En outre, la participation pour dépassement éventuel du C.O.S. ne se cumulera pas avec le versement.

II. — L'article L. 332-3 traite de l'attribution de la participation pour dépassement du C.O.S. A l'heure actuelle, la participation est effectuée au profit des collectivités ou organismes ayant participé au financement des équipements publics et cette recette extraordinaire doit être affectée — sous le contrôle de l'autorité de tutelle — à des acquisitions foncières ou aux dépenses d'équipement.

Il est proposé d'attribuer dorénavant la participation dont il s'agit à la commune ou, s'il en existe, à un groupement de communes ayant compétence en matière d'urbanisme et de l'affecter au financement des opérations prévues au *a*, *b*, *c* et *d* de l'article 8 ci-dessus, à savoir :

- de la constitution d'espaces verts publics ;
- d'acquisitions foncières en vue de la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs ;
- d'acquisitions réalisées dans les zones d'intervention foncière et dans les zones d'aménagement différé ;
- de la réhabilitation d'immeubles anciens ou de la restauration d'édifices classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques ou compris dans un secteur sauvegardé.

## Article 19.

### Texte proposé initialement par le Gouvernement.

I. — Le deuxième alinéa de l'article 1585 D du Code général des impôts est remplacé par les dispositions suivantes :

« Cette valeur est déterminée forfaitairement en appliquant à la surface de plancher développée hors œuvre une valeur au mètre carré variable selon la catégorie des immeubles, dans des conditions qui seront définies et précisées par décret en Conseil d'Etat. »

II. — L'article 1723 *sexies* du Code général des impôts est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 1723 *sexies*. — Les litiges relatifs à la taxe locale d'équipement sont de la compétence des tribunaux administratifs. Les réclamations sont présentées, instruites et jugées selon les règles de procédure applicables aux impôts directs.

« Toutefois les réclamations et recours autres que ceux relatifs au recouvrement de la taxe sont de la compétence des services de l'équipement. »

III. — Il est ajouté au Code général des impôts un article 1929-4 ainsi rédigé :

« Art. 1929-4. — Les titulaires successifs d'une autorisation de construire, leurs ayants cause autres que les personnes qui ont acquis des droits sur l'immeuble à construire en vertu de la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967, ainsi que les banques, établissements financiers ou sociétés de caution mutuelle qui sont garants de l'achèvement de la construction sont tenus solidairement au paiement de la taxe locale d'équipement. »

IV. — Il est ajouté au Code général des impôts un article 1973 *ter* ainsi rédigé :

« Art. 1973 *ter*. — L'action en recouvrement de la taxe locale d'équipement dont dispose l'administration peut être

### Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Conforme.

II. — L'article 1723 *sexies*...

... impôts directs.

« L'administration compétente pour statuer sur les réclamations et instruire les recours contentieux autres que ceux relatifs au recouvrement, est celle de l'équipement. »

Conforme.

« Art. 1929-4. — Sont tenus solidairement au paiement de la taxe locale d'équipement :

« a) les banques, établissements financiers ou sociétés de caution mutuelle qui sont garants de l'achèvement de la construction ;

« b) les titulaires successifs de l'autorisation de construire ainsi que leurs ayants cause autres que les personnes qui ont acquis les droits sur l'immeuble à construire en vertu d'un contrat régi par la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 relative aux ventes d'immeubles à construire. »

IV. — Conforme.

**Texte proposé initialement  
par le Gouvernement.**

exercée jusqu'à l'expiration de la quatrième année suivant celle au cours de laquelle soit le permis de construire a été délivré ou la déclaration de construction déposée, soit le procès-verbal constatant une infraction a été établi. La prescription est interrompue dans les conditions définies à l'article 1975. »

V. — Le 10° de l'article 2020-1 du Code général des impôts est remplacé par les dispositions suivantes :

« 10° A communiquer aux maires ou aux présidents des organes délibérants des établissements publics visés à l'article 1635 bis B du présent Code le montant des sommes dues et payées soit à la commune soit à l'établissement public par chaque redevable de la taxe locale d'équipement et du versement visé à l'article 2 de la loi n° 75- du 1975. »

VI. — Il est ajouté à l'énumération figurant au premier alinéa de l'article L. 332-6 du Code de l'urbanisme un 7° ainsi rédigé :

« 7° Du montant du versement lié à l'exercice du droit de construire au-delà du plafond légal de densité. »

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale.**

V. — Conforme.

VI. — Conforme.

*Commentaires.* — L'article 19 modifie un certain nombre de dispositions du Code général des impôts concernant la taxe locale d'équipement pour l'harmoniser avec le nouveau texte ainsi qu'un article du Code de l'urbanisme concernant le cumul de diverses impositions avec la taxe d'équipement.

I. — L'article 1585 D prévoit que la valeur des terrains servant à l'assiette de la taxe est une valeur au mètre carré déterminée forfaitairement par décret en Conseil d'Etat. Il est proposé à l'avenir de ne plus fixer cette valeur par décret mais dans des conditions définies par un décret en Conseil d'Etat.

II. — Aux termes de l'article 1723 *sexies*, les litiges relatifs à l'assiette de la taxe locale d'équipement sont de la compétence des tribunaux administratifs. Les réclamations sont présentées, instruites et jugées selon les règles applicables aux impôts locaux.

Il est proposé de prévoir que les réclamations et recours autres que ceux relatifs au recouvrement de la taxe sont de la compétence des services de l'équipement.

III. — Il est proposé de compléter l'article 1929 du Code des impôts par une disposition prévoyant que les titulaires successifs d'une autorisation de construire ainsi que les banques, établissements financiers ou sociétés de caution mutuelle qui sont garants de l'achèvement de la construction, sont tenus solidairement au paiement de la taxe locale d'équipement.

IV. — Il est proposé d'ajouter au Code général des impôts une disposition nouvelle (art. 1973 *ter*) prévoyant que l'action en recouvrement de la taxe locale d'équipement dont dispose l'administration peut être exercée jusqu'à l'expiration de la quatrième année suivant celle au cours de laquelle le permis de construire a été délivré ou la déclaration de construction déposée.

V. — Il est prévu que le versement pourra se cumuler avec la taxe d'équipement.

Cet article n'a fait l'objet que de modifications rédactionnelles de la part de l'Assemblée Nationale.

## TITRE II

### DES ZONES D'INTERVENTION FONCIERE

.....

#### Article 24 bis.

**Texte proposé initialement  
par le Gouvernement.**

---

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale.**

---

I. — Il est institué un Comité d'études chargé de proposer au Parlement les moyens d'améliorer les interventions foncières des collectivités locales.

Le Comité est ainsi constitué :

- seize parlementaires, dont huit désignés par l'Assemblée Nationale et huit par le Sénat ;
- un maire représentant l'Association des maires de France ;
- sept fonctionnaires désignés par le Gouvernement et représentant les différents départements ministériels concernés par le texte.

Le Comité choisit en son sein son président et son rapporteur. Il peut demander à l'Inspection générale des Finances d'exécuter des enquêtes.

II. — Le Comité d'études est chargé d'examiner :

- la politique foncière des collectivités locales, ses instruments et notamment le fonds national d'aménagement foncier et d'urbanisme ;
- l'assiette de l'imposition des terrains bâtis ou non bâtis au regard des taxes foncières sur la propriété bâtie et sur la propriété non bâtie ;
- le fonctionnement de la documentation foncière, tant dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle que dans les autres départements, et notamment l'amélioration de la mise en place des centres de documentation unifiés du cadastre et de la publicité foncière.

III. — Le rapport du Comité d'études est déposé sur le bureau des Assemblées avant le 1<sup>er</sup> juillet 1976.

*Commentaires.* — Bien que ne faisant pas partie d'une manière formelle du titre premier auquel votre Commission des Finances a limité son examen l'article 24 *bis* présente néanmoins des incidences fiscales qu'il convient d'évoquer. Cet article additionnel résulte de l'adoption par l'Assemblée Nationale d'un amendement qui avait reçu l'accord du Gouvernement.

Cet amendement est, en fait, destiné à se substituer aux projets présentés par M. Fanton et par certains autres députés concernant la création d'un impôt foncier assis sur la valeur en capital des propriétés foncières.

Le nouvel article qui est d'une portée très générale prévoit la création d'un comité d'étude chargé d'examiner :

- la politique foncière des collectivités locales ;
- l'assiette de l'imposition des terrains bâtis ou non au regard des taxes foncières existantes ;
- le fonctionnement de la documentation foncière dans les trois départements de l'Est où existe un livre foncier et dans les autres départements.

Ce comité qui devrait déposer son rapport avant le 1<sup>er</sup> juillet 1976 serait composé en majorité de parlementaires auxquels seraient adjoints un représentant de l'Association des maires de France et des fonctionnaires.

\*  
\* \*

Votre commission vous propose l'adoption des amendements suivants au texte qui est soumis à votre examen.

## AMENDEMENTS PRESENTES PAR LA COMMISSION

### Art. 8 *ter*.

#### **Amendement :** Rédiger comme suit cet article :

Le quart restant du produit mentionné à l'article 8 (alinéa premier) ainsi que la totalité du produit des versements effectués au titre des densités excédant le double du plafond légal seront versés au Fonds d'équipement des collectivités locales, créé par la loi de finances rectificative n° 75-853 du 13 septembre 1975 et feront l'objet d'une comptabilisation particulière.

Les sommes ainsi comptabilisées seront employées dans des conditions qui seront fixées par la loi prévue à l'article 13-III de la loi du 13 septembre 1975 sus-visée. Toutefois elles ne pourront être attribuées aux communes qui ont bénéficié de la partie du versement correspondant aux constructions comprises entre le plafond légal de densité et le double de ce plafond ni être utilisées pour financer un remboursement de la taxe à la valeur ajoutée supportée par les collectivités locales sur leurs investissements.

### Art. 16.

#### **Amendement :** Compléter cet article par les alinéas suivants :

Pour les permis de construire délivrés entre le 1<sup>er</sup> janvier 1976 et le 30 juin 1976 et concernant les constructions dont la densité excède le plafond légal défini à l'article premier de la présente loi, le constructeur ne sera tenu de payer que 28 % du montant du versement fixé comme il est dit à l'article 5 de la présente loi.

A compter du 1<sup>er</sup> juillet 1976 ce pourcentage est augmenté de 8 points tous les deux mois jusqu'à ce qu'il atteigne 100 %.