

N° 432

# SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1990-1991

---

---

Annexe au procès-verbal de la séance du 28 juin 1991.

## PROJET DE LOI

*d'orientation pour la ville,*

ADOPTÉ AVEC MODIFICATIONS PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE  
EN NOUVELLE LECTURE,

TRANSMIS PAR

MME LE PREMIER MINISTRE

A

M. LE PRÉSIDENT DU SÉNAT

(Renvoyé à la commission des Affaires économiques et du Plan.)

---

*L'Assemblée nationale a adopté avec modifications, en nouvelle lecture, le projet de loi dont la teneur suit :*

---

Voir les numéros :

Assemblée nationale (9<sup>e</sup> législ.) : Première lecture : 2009, 1556, 2060 et T.A. 481.

Commission mixte paritaire : 2143.

Nouvelle lecture : 2139, 2150 et T.A. 514.

Sénat : Première lecture : 350, 383, 384, 391 et T.A. 126 (1990-1991).

Commission mixte paritaire : 414 (1990-1991).

---

Urbanisme.

## TITRE PREMIER PRINCIPES GÉNÉRAUX

### Article premier.

Afin de mettre en œuvre le droit à la ville les communes, les autres collectivités territoriales et leurs groupements, l'État et leurs établissements publics assurent à tous les habitants des villes des conditions de vie et d'habitat favorisant la cohésion sociale et de nature à éviter ou à faire disparaître les phénomènes de ségrégation. Cette politique doit permettre d'insérer chaque quartier dans la ville et d'assurer dans chaque agglomération la coexistence des diverses catégories sociales.

A ces fins, l'État et les autres collectivités publiques doivent, en fonction de leurs compétences, prendre toutes mesures tendant à diversifier dans chaque agglomération, commune ou quartier, les types de logement, d'équipements et de services nécessaires :

- au maintien et au développement du commerce et des autres activités économiques de proximité ;
- à la vie collective dans les domaines scolaire, social, sanitaire, sportif, culturel et récréatif ;
- aux transports ;
- à la sécurité des biens et des personnes.

### Article premier *bis*.

La politique de la ville est un élément de la politique d'aménagement du territoire.

### Art. 2.

La réalisation de logements sociaux est d'intérêt national.

Les communes ou leurs groupements doivent, par leur intervention en matière d'action foncière, permettre la réalisation de logements sociaux.

Les collectivités publiques doivent veiller à ce que les restaurations nécessaires des quartiers anciens des villes ne méconnaissent pas les objectifs mentionnés à l'article premier.

Elles apportent un soin particulier, avec le concours des organismes gestionnaires des logements et de l'Etat, à la réhabilitation et à la valorisation des quartiers récents dégradés, ainsi qu'à la création ou au développement des relations entre ces quartiers et le reste de la ville.

Art. 3.

..... Suppression conforme .....

.....

Art. 5.

Toute action en matière d'habitat, modifiant les conditions de vie des habitants donne lieu avant décision à une concertation avec ceux-ci et leurs associations représentatives. Dans les quartiers ou les ensembles immobiliers au sein desquels une action ou une opération, au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, est menée, il est créé par le maire un comité d'habitants qui sera associé à toutes les procédures et dont l'avis sera obligatoirement joint à toute demande de financement public ainsi qu'à tout dossier soumis à enquête publique.

Ce comité associera, à leur demande, les représentants de la population concernée ainsi que les représentants locaux des associations siégeant au conseil national de l'habitat.

Les dispositions de cet article s'appliquent sans préjudice des dispositions de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme.

Dans les ensembles immobiliers locatifs, l'avis du comité d'habitants prend la forme d'un accord collectif local négocié dans les conditions prévues par l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière.

Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent article.

*Art. 5 bis, 5 ter, 5 quater et 5 quinquies.*

..... Supprimés .....

TITRE II  
DE L'ÉQUILIBRE DE L'HABITAT  
DANS LES VILLES ET LES QUARTIERS

Art. 6.

A l'article L. 110 du code de l'urbanisme, après les mots : « Afin d'aménager le cadre de vie », sont insérés les mots : « , d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources ».

Art. 7.

..... Conforme .....

.....

Art. 8 *bis*.

..... Supprimé .....

Art. 9.

..... Conforme .....

Art. 9 *bis*.

Dans le quatrième alinéa de l'article L. 123-3 du code de l'urbanisme, après les mots : « de l'article L. 123-1 », sont insérés les mots : « , précise les objectifs minima à atteindre en matière de politique locale de l'habitat ».

Art. 10.

Dans le premier alinéa de l'article L. 123-3-2 du code de l'urbanisme, après les mots : « schéma de mise en valeur de la mer en cours d'établissement, insuffisantes », sont insérés les mots : « pour satisfaire les besoins en matière d'habitat ou ».

.....

Art. 12.

L'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

I. — Le début du premier alinéa est ainsi rédigé :

« La politique d'aide au logement a pour objet de favoriser la satisfaction des besoins en logement, de promouvoir... (*le reste sans changement*). »

II. — *Supprimé* .....

III. — *Non modifié* .....

Art. 12 bis.

..... *Supprimé* .....

Art. 13.

Il est créé dans le titre préliminaire du livre troisième du code de la construction et de l'habitation un chapitre II intitulé « Programme local de l'habitat » ainsi rédigé :

« *Chapitre II.*

« *Programme local de l'habitat.*

« *Section I.*

« *Dispositions générales.*

« *Art. L. 302-1.* — Le programme local de l'habitat est établi par un établissement public de coopération intercommunale pour tout ou partie d'une agglomération ou pour un ensemble de communes qui entendent

par leur coopération répondre à des objectifs communs en matière d'habitat.

« Le programme local de l'habitat définit, pour une durée au moins égale à cinq ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et à assurer entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

« Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports et des options d'aménagement déterminées par le schéma directeur ou le schéma de secteur, lorsqu'ils existent, ainsi que des dispositions du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées et du protocole d'occupation du patrimoine social des communes, quand ils existent.

« Il indique les moyens, notamment fonciers, qui seront mis en œuvre par les communes ou les établissements publics ou coopération intercommunale compétents en matière d'urbanisme pour parvenir aux objectifs et principes qu'il a fixés.

« *Art. L. 302-2.* — Le représentant de l'Etat porte, dans un délai de trois mois, à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale toutes informations utiles ainsi que les objectifs locaux à prendre en compte en matière de diversité de l'habitat et de répartition équilibrée des différents types de logements dans l'agglomération concernée.

« L'établissement public de coopération intercommunale associe à l'élaboration du programme local de l'habitat l'Etat, les représentants locaux des personnes morales membres du conseil national de l'habitat qui en font la demande ainsi que toute autre personne morale qu'il juge utile.

« Le projet de programme local de l'habitat, arrêté par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, est mis à la disposition du public pendant un mois et transmis aux communes et établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'urbanisme, qui disposent d'un délai de deux mois pour faire connaître leur avis.

« Au vu de ces avis, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau sur le projet et le transmet au représentant de l'Etat. Celui-ci le soumet pour avis, dans un délai de deux mois, au conseil départemental de l'habitat.

« Le représentant de l'Etat, s'il estime que le projet de programme local de l'habitat ne répond pas à l'objectif de répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, adresse, dans un délai d'un mois, des

demandes motivées de modifications à l'établissement public de coopération intercommunale, qui en délibère. Cet établissement public adopte ensuite le programme local de l'habitat.

« Art. L. 302-3 et L. 302-4. — Non modifiés .....

« Art. L. 302-4-1. — Si dans un délai d'un an à compter de la publication de la loi n°            du            , un établissement public de coopération intercommunale n'a pas été constitué ou saisi pour élaborer un programme local de l'habitat, une commune peut, en coopération avec le représentant de l'Etat, élaborer seule un tel programme dans les conditions définies aux articles L. 302-1 à L. 302-3.

« Section 2.

« Dispositions particulières à certaines agglomérations.

« Art. L. 302-5. — Les dispositions de la présente section s'appliquent aux communes comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 200 000 habitants et dans lesquelles à la fois :

« — le nombre de logements sociaux au sens du 3° de l'article L. 234-10 du code des communes représente, au 1<sup>er</sup> janvier de l'année précédente, moins de 20 % des résidences principales au sens du II de l'article 1411 du code général des impôts ;

« — le rapport entre le nombre des bénéficiaires des prestations prévues aux articles L. 351-1 du présent code, L. 542-2 et L. 831-1 du code de la sécurité sociale et le nombre de résidences principales au sens défini ci-dessus est inférieur à 18 %.

« Art. 302-5-1. — Si, dans un délai de dix-huit mois à compter de la publication de la loi n°            du            précitée, une commune, visée à l'article L. 302-5, n'est pas couverte par un programme local de l'habitat, le représentant de l'Etat peut, pour répondre aux fins poursuivies par cette loi, selon les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, exercer par substitution, au nom de l'Etat, le droit de préemption urbain prévu par les articles L. 211-1 et suivants du code de l'urbanisme. Cette possibilité lui est ouverte sans préjudice des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux zones d'aménagement différé et à la modification ou à la révision par l'Etat des documents d'urbanisme.

« Art. L. 302-6. — A compter du 1<sup>er</sup> janvier 1993, les communes visées à l'article L. 302-5 sont tenues de prendre, dans les limites de leurs compétences et dans le cadre des dispositions du présent chapitre, les mesures propres à permettre l'acquisition de terrains ou de locaux

nécessaires à la réalisation de logements à usage locatif au sens du 3° de l'article L. 351-2.

« Ces communes s'acquittent de l'obligation prévue au présent article, soit en versant la contribution prévue à l'article L. 302-7, soit en engageant, dans les conditions fixées à l'article L. 302-8, des actions foncières adaptées à cette fin.

« *Art. L. 302-7.* — La contribution mentionnée à l'article précédent est égale, chaque année, à 1 % de la valeur locative des immeubles imposés dans les rôles généraux de taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties de la commune.

« La contribution ne peut excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice.

« Les communes sont tenues de procéder au versement de cette contribution avant le 1<sup>er</sup> avril de chaque année à un ou plusieurs organismes désignés par le représentant de l'Etat et habilités à réaliser des acquisitions foncières et immobilières ou à construire des logements sociaux. Les sommes devront être consacrées à cette fin sur le territoire de la commune concernée, dans un délai de trois années après leur versement.

« *Art. L. 302-7-1.* — *Supprimé* .....

« *Art. L. 302-8.* — Les dispositions de l'article L. 302-7 ne sont pas applicables aux communes mentionnées à l'article L. 302-5 qui, au vu de leur programme local de l'habitat, se sont engagées par délibération à mettre en œuvre, dans un délai maximum de trois ans, les actions foncières et acquisitions immobilières nécessaires à la réalisation, sur le territoire de la commune, d'un nombre de logements locatifs sociaux qui doit être au moins égal, d'une part, à 1 % du nombre de résidences principales au sens du II de l'article 1411 du code général des impôts et, d'autre part, à 9 % du nombre de logements construits sur la commune au cours des dix années qui ont précédé l'engagement.

« Au cas où la commune n'a pas atteint ces objectifs au terme de la période considérée, elle est soumise pour cette période à la contribution prévue à l'article L. 302-7. Sont toutefois déduites de cette contribution les dépenses, y compris celles financées par le produit de la participation à la diversité de l'habitat prévue aux articles L. 332-17 et suivants du code de l'urbanisme, engagées par la commune au cours des trois années pour l'acquisition de terrains ou de locaux destinés à la réalisation de logements locatifs sociaux sur son territoire. Est assimilé à ces dépenses le montant de la participation à la diversité de l'habitat qu'auraient acquittée les constructeurs qui ont opté pour la possibilité de dation prévue à l'article L. 332-19 du code précité et les constructeurs

qui ont été exonérés totalement ou partiellement de cette participation en application du dernier alinéa de l'article L. 332-17 du même code.

« Art. L. 302-9. — Non modifié ..... »

.....

Art. 13 *ter*.

..... Conforme .....

Art. 14.

Il est créé dans le chapitre II du titre III du livre III du code de l'urbanisme une section 4 ainsi rédigée :

« Section 4.

« Participation à la diversité de l'habitat.

« Art. L. 332-17. — Les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'urbanisme, dont le territoire est couvert par un programme local de l'habitat adopté conformément aux articles L. 302-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, peuvent, pour faciliter la réalisation de logements à usage locatif au sens du 3° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation et faisant l'objet d'un concours financier de l'Etat, et pour contribuer ainsi à la diversité de l'offre de logements, décider qu'à l'occasion des opérations soumises à permis de construire une participation, appelée participation à la diversité de l'habitat, sera mise à la charge des constructeurs sur tout ou partie de leur territoire. La décision doit être motivée.

« L'assiette de la participation est constituée par le produit de la valeur du terrain par mètre carré de surface hors œuvre nette constructible, diminuée d'un montant forfaitaire, par la surface hors œuvre nette de l'opération diminuée de 170 mètres carrés.

« Pour l'application de l'alinéa précédent :

« a) la surface hors œuvre nette constructible est celle qui résulte de l'application du coefficient d'occupation des sols au terrain concerné ; en l'absence de coefficient d'occupation des sols, elle est égale à la superficie du terrain ;

« b) le montant forfaitaire est fixé à 600 F dans les départements autres que ceux de la région Ile-de-France. Il est porté à 900 F dans les départements de la région Ile-de-France. Il est actualisé au 1<sup>er</sup> janvier 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.

« Le taux de la participation, qui ne peut excéder 15 %, est fixé par la délibération qui l'a institué.

« Pour les opérations de construction comprenant une surface de logements en accession à la propriété aidée par l'Etat, mentionnés au 1° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, et de logements à usage locatif mentionnés au 3° de l'article L. 351-2 du même code et faisant l'objet d'un concours financier de l'Etat, ainsi que pour les opérations de construction de logements loués pendant une durée minimale de neuf ans à un prix inférieur à un plafond fixé par décret, le taux est diminué du rapport entre cette surface et la superficie hors œuvre nette de l'opération.

« Art. L. 332-18. — Ne sont pas soumises à la participation :

« a) les constructions de logements en accession à la propriété aidée par l'Etat et de logements à usage locatif, mentionnés respectivement aux 1° et 3° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que les constructions de logements loués pendant une durée minimale de neuf ans à un prix inférieur à un plafond fixé par décret ;

« b) les constructions réalisées à l'occasion d'une action ou opération d'aménagement telles que définies à l'article L. 300-1 du présent code, lorsque le programme global de construction comprend une surface de logements tels que définis au septième alinéa de l'article L. 332-17 et lorsque la part de ces logements dans la surface totale construite est au moins égale au taux de la participation à la diversité de l'habitat ;

« c) *Supprimé* .....

« d) les constructions édifiées par ou pour le compte de l'Etat, des collectivités locales et de leurs groupements ou par des établissements publics administratifs, ou dans le cadre de concessions ou de mandats donnés par ces organismes, lorsqu'elles sont affectées à un service public ou d'utilité générale et qu'elles ne sont pas productives de revenus ;

« e) les constructions édifiées par des organismes sans but lucratif à caractère sanitaire, social, éducatif, sportif ou culturel ou par des organisations syndicales de salariés reconnues représentatives au plan national selon les critères prévus à l'article L. 133-2 du code du travail.

« Art. L. 332-19. — Les constructeurs assujettis à la participation à la diversité de l'habitat s'en libèrent par paiement ou par dation :

« a) soit d'une partie du terrain d'implantation de l'opération faisant l'objet de la demande, permettant la construction de logements locatifs sociaux ; la superficie des terrains cédés est prise en compte pour le calcul des possibilités de construire ; par dérogation, les dispositions des deux premiers alinéas de l'article L. 111-5 du présent code ne s'appliquent pas à la partie cédée ;

« b) soit d'un terrain constructible sur le territoire de la commune, permettant la construction de logements locatifs sociaux ;

« c) soit de locaux vacants existant sur le territoire de la commune pouvant être utilisés, si nécessaire après travaux, en tant que logements locatifs sociaux.

« La dation des terrains ou des locaux a un caractère libératoire si leur valeur est au moins égale à 70 % du montant qui aurait été celui de la participation si cette dernière avait été acquittée sous forme de contribution financière.

« Art. L. 332-20. — *Non modifié* .....

« Art. L. 332-21. — La contribution financière versée en règlement de la participation à la diversité de l'habitat est perçue par la personne publique qui l'a instituée. Son produit est affecté, dans un délai maximal de trois ans, à l'acquisition de terrains, de locaux ou de logements destinés à la réalisation de logements locatifs sociaux sur le territoire de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale, soit directement par le bénéficiaire de la participation à la diversité de l'habitat, soit par un établissement public créé en application des articles L. 321-1 ou L. 324-1, soit par un organisme d'habitations à loyer modéré au sens de l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, soit par une société d'économie mixte locale de construction ou d'aménagement.

« Toutefois, les communes dans lesquelles le nombre de logements sociaux au sens du 3° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation représente plus de 20 % des résidences principales au sens du II de l'article 1411 du code général des impôts peuvent utiliser, dans les conditions définies à l'alinéa précédent, ce produit pour la réalisation de logements loués pendant une durée minimale de neuf ans à un prix inférieur à un plafond fixé par décret.

« La réalisation des logements locatifs sociaux sur les terrains ou dans les locaux ci-dessus mentionnés doit intervenir dans un délai de cinq ans à compter du versement de la participation.

« Art. L. 332-22. — La dation de terrains ou de locaux faite en application de l'article L. 332-19 s'effectue au profit de la commune ou

de l'établissement public de coopération intercommunale qui a institué la participation.

« Le maire ou le président de l'établissement public peut également mettre à disposition ou donner par bail à construction les terrains ou les logements reçus à une personne morale ayant vocation à réaliser des logements locatifs sociaux en vue de la réalisation de tels logements.

« La réalisation effective des logements locatifs sociaux doit intervenir dans un délai maximal de cinq ans à compter de la dation.

« Art. L. 332-23. — Les biens acquis ou cédés en application des articles L. 332-21 et L. 332-22 ne peuvent être aliénés.

« Les biens qui n'auraient pas été affectés à la réalisation de logements prévue par les dispositions de l'alinéa précédent, peuvent être transférés par le juge de l'expropriation saisi par le représentant de l'Etat, à une autre personne morale ayant vocation à réaliser des logements locatifs sociaux en vue de la réalisation de tels logements.

« Art. L. 332-24 à L. 332-27. — *Non modifiés* . . . . . »

Art. 15.

I. — *Non modifié* . . . . .

II. — Après le *d*) de l'article L. 332-12 du code de l'urbanisme, il est inséré un *e*) ainsi rédigé :

« *e*) un versement représentatif de la participation à la diversité de l'habitat prévue à l'article L. 332-17. »

III et IV. — *Non modifiés* . . . . .

. . . . .

TITRE III

**DU MAINTIEN DE L'HABITAT, NOTAMMENT  
À VOCATION SOCIALE, DANS LES QUARTIERS ANCIENS**

Art. 16.

. . . . . Conforme . . . . .

Art. 17.

Il est créé dans le titre préliminaire du livre III du code de la construction et de l'habitation un chapitre III ainsi rédigé :

« *Chapitre III.*

« *Opérations programmées d'amélioration de l'habitat.*

« *Art. L. 303-1.* — Les opérations programmées d'amélioration de l'habitat ont pour objet la réhabilitation du parc immobilier bâti. Elles tendent à améliorer l'offre de logements, en particulier locatifs, ainsi qu'à maintenir ou à développer les services de voisinage. Elles sont mises en œuvre dans le respect des équilibres sociaux, de la sauvegarde du droit des occupants et des objectifs du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées ainsi que, s'il existe, au programme local de l'habitat. Ces opérations donnent lieu à une convention entre la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat et l'Etat.

« Cette convention précise :

« *a)* le périmètre de l'opération ;

« *b)* le montant total des aides susceptibles d'être accordées par l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, l'Etat et, le cas échéant, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale ou d'autres personnes publiques ou privées, pour l'amélioration de l'habitat, la construction de logements sociaux, l'acquisition de logements en vue de leur amélioration pour un usage locatif social, les baux à réhabilitation et les actions d'accompagnement prévues ;

« *c)* les actions d'accompagnement et d'amélioration du cadre de vie prévues par l'Etat, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale ;

« *d)* les actions destinées à assurer le respect de la diversité de la population dans les quartiers, à maintenir le caractère social de l'occupation des logements et à favoriser le maintien sur place des occupants ;

« *e)* les actions destinées à assurer le maintien ou l'implantation de services ou d'équipements commerciaux ou artisanaux de proximité.

« Avant sa signature, le projet de convention est mis à disposition du public pendant un mois.

« Après sa signature, la convention peut être consultée en mairie pendant sa durée de validité. »

Art. 18.

I. – 1° Au 3° du I de l'article 156 du code général des impôts, les mots : « propriétaires d'immeubles ayant fait l'objet de travaux exécutés dans le cadre d'une opération groupée de restauration immobilière faite en application des dispositions des articles L. 313-1 à L. 313-15 du code de l'urbanisme, ainsi qu'aux » sont supprimés.

2° Le même 3° est complété par trois alinéas ainsi rédigés :

« Cette disposition n'est pas non plus applicable aux déficits fonciers provenant des travaux exécutés dans le cadre d'une opération groupée de restauration immobilière faite en application des dispositions des articles L. 313-1 à L. 313-15 du code de l'urbanisme, par des propriétaires de locaux que ces propriétaires prennent l'engagement de louer nus à usage de résidence principale du locataire pendant une durée de neuf ans.

« La location doit prendre effet dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement des travaux de restauration et respecter les conditions prévues par une convention entre l'Etat et le propriétaire pour une durée minimale de neuf ans. Cette convention fixe notamment les montants maximaux du loyer et des ressources du locataire qui ne peuvent être supérieurs à des plafonds fixés par décret. Le plafond de ressources ainsi fixé n'est pas opposable à l'occupant en vertu d'un bail conclu au moins un an avant le début des travaux.

« Le revenu global de l'année au cours de laquelle l'engagement ou les conditions de la location ne sont pas respectés est majoré du montant des déficits indûment imputés. Ces déficits constituent une insuffisance de déclaration pour l'application de l'article 1733. »

II. – Le *b* du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est complété par un membre de phrase ainsi rédigé :

« les travaux de démolition prévus par les plans de sauvegarde et de mise en valeur, imposés par l'autorité qui délivre le permis de construire et réalisés dans le cadre d'une opération groupée de restauration immobilière lorsque la location remplit les conditions mentionnées au 3° du I de l'article 156, à l'exclusion des frais correspondant à des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement ; ».

II *bis*. – *Supprimé* .....

III. – *Non modifié* .....

TITRE IV  
DE L'ÉVOLUTION URBAINE ET SOCIALE  
DES GRANDS ENSEMBLES

Art. 19.

L'article L. 123-11 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« *Art. L. 123-11.* — Les zones à urbaniser en priorité sont supprimées de plein droit à compter du premier jour du troisième mois qui suit la publication de la loi n°            du            . L'abrogation ne porte pas atteinte aux relations contractuelles éventuelles entre les collectivités publiques concédantes et les concessionnaires.

« Les dispositions d'urbanisme incluses dans les cahiers des charges de concession et dans les cahiers des charges de cession de terrains approuvés restent applicables pendant un délai de deux ans à compter de la publication de la loi précitée.

« Dans les douze mois suivant la publication de la loi visée à l'alinéa précédent, le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent élabore pour le quartier considéré, dans les conditions prévues à l'article L. 300-2, un programme de référence.

« Ce programme sert de cadre aux actions ou opérations d'aménagement au sens de l'article L. 300-1, visant notamment à assurer l'insertion du quartier dans l'agglomération, le développement des services et des activités, l'amélioration du cadre de vie et la diversification de l'habitat.

« Dans les douze mois suivants, l'autorité compétente élabore pour ce même quartier, dans les conditions prévues aux articles L. 123-1 et suivants, un plan d'occupation des sols qui prend en considération le programme de référence. »

.....

Art. 19 *ter*.

Le chapitre III du titre II du livre premier du code de l'urbanisme est complété par un article L. 123-13 ainsi rédigé :

« Art. L. 123-13. — Les dispositions des troisième et quatrième alinéas de l'article L. 123-11 s'appliquent dans les quartiers d'urbanisation récente en difficulté ou dans lesquels sont situés des grands ensembles et qui ne font pas partie d'une zone à urbaniser en priorité.

« Le programme de référence élaboré en application de l'alinéa précédent est pris en considération par le plan d'occupation des sols. »

Art. 20.

Il est inséré dans le code général des impôts un article 1466 A ainsi rédigé :

« Art. 1466 A. — I. — Les communes peuvent, dans des parties de leur territoire caractérisées par la présence de grands ensembles ou de quartiers d'habitat dégradé dont la liste sera fixée par décret et par un déséquilibre accentué entre l'habitat et l'emploi, délimiter, par délibération prise dans les conditions de l'article 1639 A bis, des périmètres à l'intérieur desquels sont exonérées de la taxe professionnelle les créations ou extensions d'établissement, dans la limite d'un montant de base nette imposable fixé pour 1992 à un million de francs et actualisé chaque année en fonction de la variation des prix constatée par l'Institut national de la statistique et des études économiques pour l'année de référence définie à l'article 1467 A. La délibération fixe le taux d'exonération ainsi que sa durée ; elle ne peut avoir pour effet de reporter de plus de cinq ans l'application du régime d'imposition de droit commun. Elle porte sur la totalité de la part revenant à chaque commune. Seuls les établissements employant moins de cent cinquante salariés peuvent bénéficier de cette mesure.

« Les délibérations des conseils municipaux s'appliquent à la cotisation de péréquation de la taxe professionnelle.

« II et III. — *Non modifiés* .....

« IV. — *Supprimé* ..... »

Art. 20 bis.

..... Supprimé .....

.....

Art. 21 bis.

..... Supprimé .....

TITRE V  
DE LA POLITIQUE FONCIÈRE

CHAPITRE PREMIER

**Etablissements publics fonciers.**

Art. 22.

Il est créé dans le titre II du livre III du code de l'urbanisme un chapitre IV ainsi rédigé :

*« Chapitre IV.*

*« Etablissements publics fonciers.*

*« Art. L. 324-1. — Les établissements publics fonciers créés en application du présent chapitre sont des établissements publics locaux à caractère industriel et commercial à vocation unique, compétents pour réaliser, pour le compte de leurs membres ou de l'Etat, toutes acquisitions foncières et immobilières, en vue de la constitution de réserves foncières, en prévision des actions ou opérations d'aménagement prévues par l'article L. 300-1 du présent code.*

*« A cette fin, ils peuvent exercer, par délégation de leurs titulaires, les droits de préemption définis par le présent code dans les cas et conditions qu'il prévoit et agir par voie d'expropriation.*

*« Aucune opération de l'établissement public foncier ne peut être réalisée sans l'avis de la commune concernée.*

*« Art. L. 324-2. — L'établissement public foncier est créé par le représentant de l'Etat, au vu des délibérations concordantes émanant des deux tiers des conseils municipaux ou des organes délibérants des établissements publics de coopération intercommunale, représentant au moins la moitié de la population des communes intéressées ou la moitié des conseils municipaux ou organes délibérants des établissements*

publics de coopération intercommunale représentant au moins les deux tiers de la population des communes intéressées.

« Lorsque des communes sont regroupées au sein d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière foncière, la délibération émane de cet établissement. Pour l'application de la règle de majorité, il est tenu compte du nombre et de la population totale des communes regroupées au sein de cet établissement.

« Sur l'initiative d'un ou plusieurs conseils municipaux ou d'un ou plusieurs organes délibérants d'établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière foncière demandant la création d'un établissement public foncier, le représentant de l'Etat fixe la liste des communes ou établissements publics de coopération intercommunale intéressés.

« Les délibérations portent sur le périmètre, les modalités de fonctionnement, la durée, le siège et la composition du conseil d'administration de l'établissement public foncier.

« La décision de création comporte les éléments mentionnés à l'alinéa précédent.

« *Art. L. 324-3.* — L'établissement public foncier est administré par un conseil d'administration.

« Le conseil d'administration est composé, pour les trois quarts au moins des sièges, de représentants des membres de l'établissement et, le cas échéant, pour un quart au plus des sièges, de personnes qualifiées notamment dans les domaines de l'habitat, de l'aménagement ou du cadre de vie, désignées par le collège des représentants des membres de l'établissement public. Les communes ou établissements publics de coopération intercommunale qui ne pourraient être membres du conseil d'administration en raison du nombre des collectivités intéressées peuvent former une assemblée spéciale qui désigne des représentants au conseil d'administration.

« Le conseil d'administration élit le président de l'établissement public foncier et désigne son directeur.

« *Art. L. 324-4.* — D'autres collectivités territoriales, établissements publics de coopération intercommunale et personnes morales de droit public peuvent demander à faire partie de l'établissement public foncier après sa constitution.

« Leur demande est soumise pour avis au conseil d'administration de l'établissement public, puis aux membres de celui-ci, qui disposent d'un délai de quarante jours pour faire connaître leur éventuelle opposition.

« La décision d'admission est prise par l'autorité compétente pour créer l'établissement public. Elle ne peut, toutefois, intervenir si plus d'un tiers des membres de l'établissement public foncier ont fait connaître leur opposition.

« *Art. L. 324-5. — Non modifié* .....

« *Art. L. 324-6. — Les recettes du budget de l'établissement public foncier comprennent notamment :*

« 1° le produit des impôts directs mentionnés à l'article 1607 *bis* du code général des impôts ;

« 2° la participation prévue aux articles L. 332-17 et suivants du présent code et la contribution prévue à l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation ;

« 3° le produit des dons et legs.

« *Art. L. 324-7. — Non modifié* .....

« *Art. L. 324-7-1. — Supprimé* .....

« *Art. L. 324-8. — Les établissements publics de coopération intercommunale à vocation unique, créés antérieurement à la loi n° du pour réaliser toutes acquisitions foncières et immobilières au sens de l'article L. 324-1, seront, après accord de leur assemblée délibérante et des organes délibérants des collectivités territoriales les constituant, transformés de plein droit en établissements publics fonciers.*

« *Art. L. 324-9 (nouveau). — Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent chapitre. »*

Art. 23.

..... Conforme .....

.....

CHAPITRE II

**Des droits de préemption.**

Art. 25.

Le 15° de l'article L. 122-20 du code des communes est ainsi rédigé :

« 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 ou délégataire, et, lorsque la commune en est titulaire, de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L. 213-3 de ce même code dans les conditions que fixe le conseil municipal. »

Art. 26.

I. — *Non modifié* .....

I bis. — Le deuxième alinéa de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Toutefois, lorsque le droit de préemption est exercé à des fins de réserves foncières dans le cadre d'une zone d'aménagement différé, la décision peut se référer aux motivations générales mentionnées dans l'acte créant la zone. »

II et III. — *Non modifiés* .....

Art. 27.

Après l'article L. 213-4 du code de l'urbanisme, sont insérés deux articles L. 213-4-1 et L. 213-4-2 ainsi rédigés :

« Art. L. 213-4-1. — Lorsque la juridiction compétente en matière d'expropriation a été saisie dans les cas prévus aux articles L. 211-5, L. 211-6, L. 212-3 et 213-4, le titulaire du droit de préemption doit consigner une somme égale à 15 % de l'évaluation faite par le directeur des services fiscaux.

« La consignation s'opère au seul vu de l'acte par lequel la juridiction a été saisie et de l'évaluation du directeur des services fiscaux.

« A défaut de notification d'une copie du récépissé de consignation à la juridiction et au propriétaire dans le délai de trois mois à compter de la saisine de cette juridiction, le titulaire du droit de préemption est réputé avoir renoncé à l'acquisition ou à l'exercice du droit de préemption.

« Art. L. 213-4-2. – Non modifié ..... »

## Art. 28.

I. – Après l'article L. 212-2 du code de l'urbanisme, sont insérés deux articles L. 212-2-1 et L. 212-2-2 ainsi rédigés :

« Art. L. 212-2-1. – Lorsqu'il est saisi d'une proposition de création de zone d'aménagement différé par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou qu'il lui demande son avis sur un tel projet, le représentant de l'Etat dans le département peut prendre un arrêté délimitant le périmètre provisoire de la zone.

« A compter de la publication de cet arrêté et jusqu'à la publication de l'acte créant la zone d'aménagement différé, un droit de préemption est ouvert à l'Etat dans le périmètre provisoire. Les zones urbaines ou d'urbanisation future délimitées par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé ne sont plus soumises au droit de préemption urbain institué sur ces territoires.

« L'arrêté délimitant le périmètre provisoire peut désigner un autre titulaire du droit de préemption.

« Si l'acte créant la zone d'aménagement différé n'est pas publié à l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la publication de l'arrêté délimitant le périmètre provisoire, cet arrêté devient caduc.

« Par dérogation à l'article L. 212-2, la date de publication de l'acte délimitant le périmètre provisoire de zone d'aménagement différé se substitue à celle de l'acte créant la zone d'aménagement différé pour le calcul du délai de quatorze ans pendant lequel le droit de préemption peut être exercé.

« Art. L. 212-2-2. – Non modifié ..... »

II à VI. – Non modifiés .....

Art. 29.

I. — A la fin du premier alinéa de l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme, sont insérés les mots : « , lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires ».

II. — Au premier alinéa de l'article L. 212-1 du code de l'urbanisme, les mots : « , en dehors des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, » sont supprimés.

III. — Le premier alinéa de l'article L. 212-1 du code de l'urbanisme est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Les zones urbaines ou d'urbanisation future délimitées par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé et comprises dans un périmètre provisoire de zone d'aménagement différé ou dans une zone d'aménagement différé ne sont plus soumises au droit de préemption urbain institué sur ces territoires. »

IV. — Le troisième alinéa de l'article L. 212-1 du code de l'urbanisme est abrogé.

V. — L'article L. 211-3 du code de l'urbanisme est abrogé.

VI. — L'article L. 213-17 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« *Art. L. 213-17.* — Si un périmètre de zone d'aménagement différé ou un périmètre provisoire de zone d'aménagement différé est créé avant l'expiration du délai de deux mois prévu au troisième alinéa de l'article L. 213-2, la déclaration d'intention d'aliéner doit être transmise par le maire au représentant de l'Etat dans le département qui l'instruit conformément aux dispositions des articles L. 212-1 et suivants.

« Dans ce cas, le délai visé au premier alinéa du présent article court à compter de la date de publication de l'acte créant la zone d'aménagement différé ou le périmètre provisoire de zone d'aménagement différé. »

VII. — L'article L. 213-17-1 du code de l'urbanisme est abrogé.

CHAPITRE III

.....

## TITRE VI

### DISPOSITIONS DIVERSES

#### Art. 31.

L'article L. 263-4 du code des communes est ainsi rédigé :

« *Art. L. 263-4.* – Le taux de versement exprimé en pourcentage des salaires définis à l'article précédent est fixé par décret dans les limites :

« – de 2,4 % à Paris et dans le département des Hauts-de-Seine ;

« – de 1,8 % dans les départements de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne ;

« – de 1,5 % dans les départements de l'Essonne, des Yvelines, du Val-d'Oise et de Seine-et-Marne. »

#### Art. 31 *bis* et 31 *ter*.

..... Supprimés .....

#### Art. 32.

Le dernier alinéa de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par quatre alinéas ainsi rédigés :

« Les organismes d'habitations à loyer modéré informent chaque année le conseil municipal des communes sur le territoire desquelles ils possèdent plus de cent logements, de la politique générale qu'ils poursuivent en ce qui concerne notamment l'entretien, les travaux de réhabilitation ou d'aménagement, le loyer et la politique d'attribution de ces logements et les demandes en attente.

« Le maire d'une commune sur le territoire de laquelle sont implantés des logements à usage locatif est entendu, à sa demande, par le conseil d'administration des organismes d'habitations à loyer modéré. Il est informé tous les trois mois des attributions de logements effectuées par ces organismes.

« Il participe aux délibérations de la commission d'attribution des logements.

« Les dispositions des quatrième et cinquième alinéas sont applicables aux sociétés civiles immobilières dont le capital est constitué majoritairement par les fonds provenant de la participation des employeurs à l'effort de construction et aux sociétés d'économie mixte locales d'aménagement et de construction. »

*Art. 32 bis.*

Il est inséré, après l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation, un article L. 441-1-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 441-1-1.* – Il est créé, dans chaque organisme d'habitations à loyer modéré, une commission d'attribution chargée d'attribuer nominativement chaque logement locatif, composée de six membres qui élisent en leur sein un président qui dispose d'une voix prépondérante.

« En outre, le maire de la commune où sont implantés les logements attribués, ou son représentant, est membre de droit de ladite commission.

« Un décret détermine les conditions d'application du présent article et précise notamment les règles relatives à la composition de la commission. »

*Art. 32 ter A (nouveau).*

Il est inséré, après l'article L. 441-1-1 du code de la construction et de l'habitation, un article L. 441-1-2 ainsi rédigé :

« *Art. L. 441-1-2.* – Il est créé, dans chaque société civile immobilière dont le capital est constitué majoritairement par les fonds provenant de la participation des employeurs à l'effort de construction, et lorsqu'une partie de leur patrimoine est incluse dans un grand ensemble anciennement classé en zone à urbaniser par priorité, une commission d'attribution chargée d'attribuer nominativement chacun de ces logements locatifs.

« Le maire de la commune où sont implantés les logements attribués, ou son représentant, est membre de droit de ladite commission. »

Art. 32 *ter*.

..... Conforme .....

Art. 33.

Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

I à IV. — *Non modifiés* .....

V. — Il est inséré, après l'article L. 422-2 du code de la construction et de l'habitation, un article L. 422-2-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 422-2-1.* — Les conseils d'administration ou les conseils de surveillance des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré comprennent des représentants des locataires. A cet effet, le nombre des membres du conseil d'administration ou du conseil de surveillance peut être porté à 14, par dérogation à la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales.

« Les représentants des locataires au conseil d'administration ou au conseil de surveillance ont les mêmes droits et obligations que les autres membres du conseil, et sont soumis à toutes les dispositions applicables à ces derniers, à l'exception de celles prévues aux articles 95 à 97 de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 précitée.

« Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent article. »

Art. 34.

..... Supprimé .....

.....

Art. 36.

L'article L. 333-3 du code de l'urbanisme est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Le produit des versements perçu par la commune ou, le cas échéant, par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme, est affecté à la réalisation des objectifs de la participation à la diversité de l'habitat définis à l'article L. 332-21 du présent code.

« Toutefois, les communes dans lesquelles le nombre de logements sociaux au sens du 3° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation représente plus de 20 % des résidences principales au sens du II de l'article 1411 du code général des impôts peuvent utiliser le produit de ces versements pour la réalisation de logements loués pendant une durée minimale de neuf ans à un prix inférieur à un plafond fixé par décret. »

.....

*Art. 37 bis (nouveau).*

L'article 8 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 ainsi rétabli :

« *Art. 8.* — Le maintien dans les lieux est applicable aux syndicats et associations professionnels s'ils remplissent les conditions prévues à l'article 4.

« Tout congé délivré aux syndicats et associations professionnels antérieurement à la date de publication de la loi n°        du d'orientation pour la ville est nul et sans effet à moins qu'il ait donné lieu à une décision d'expulsion devenue définitive.

« Seuls peuvent se prévaloir des dispositions du présent article les syndicats et associations professionnels qui, à la date du 23 décembre 1986, bénéficiaient des dispositions du présent chapitre. Les dispositions de l'article 28 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière ne leur sont pas opposables. »

*Art. 38.*

..... Suppression conforme .....

Art. 38 bis.

..... Conforme .....

.....

*Délibéré en séance publique, à Paris, le 27 juin 1991.*

*Le Président,*  
**Signé : LAURENT FABIOUS.**