

N° 350

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1990-1991

Annexe au procès-verbal de la séance du 4 juin 1991.

PROJET DE LOI

d'orientation pour la ville,

ADOPTÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE,
APRÈS DÉCLARATION D'URGENCE,

TRANSMIS PAR

MME LE PREMIER MINISTRE

A

M. LE PRÉSIDENT DU SÉNAT

(Renvoyé à la commission des Affaires économiques et du Plan, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

L'Assemblée nationale a adopté, en première lecture après déclaration d'urgence, le projet de loi dont la teneur suit :

Voir les numéros :

Assemblée nationale (9^e législ.) : 2009, 1556, 2060 et T.A. 481.

Urbanisme.

TITRE PREMIER
PRINCIPES GÉNÉRAUX

Article premier.

Les communes et leurs groupements, les autres collectivités territoriales, l'Etat et leurs établissements publics, assurent à tous les habitants des villes des conditions de vie et d'habitat évitant tout phénomène de ségrégation ou tendant à faire disparaître ceux qui existent.

A cette fin, l'Etat 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'activités, de services nécessaires à la vie collective dans les domaines scolaire, social, sanitaire, sportif, culturel, récréatif ainsi qu'au transport et à la sécurité des biens et des personnes. Le développement de ces fonctions urbaines doit assurer sur chaque territoire la coexistence des diverses catégories sociales et insérer chaque quartier à la ville, notamment par les transports publics.

La mise en œuvre des deux alinéas précédents constitue le droit à la ville.

Art. 2.

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.

La réalisation de logements sociaux relève de l'intérêt national.

Art. 4.

..... Supprimé

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 est menée, il est créé 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 aux représentants de la population concernée 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.

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

TITRE II

**DE LA PRISE EN COMPTE 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.

Le premier alinéa de l'article L. 121-10 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« Les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant, d'une part, de rationaliser l'utilisation de l'espace, de préserver les

activités agricoles, de protéger les espaces forestiers, les sites et paysages naturels ou urbains, de prévenir les risques naturels prévisibles et les risques technologiques et, d'autre part, de prévoir suffisamment d'espaces constructibles pour les activités économiques et d'intérêt général, ainsi que pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat. »

Art. 8.

L'article L. 122-1 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« *Art. L. 122-1.* — Les schémas directeurs fixent les orientations fondamentales de l'aménagement des territoires intéressés, compte tenu de l'équilibre qu'il convient de préserver entre l'extension urbaine, l'exercice des activités agricoles, des autres activités économiques et la préservation des sites et paysages naturels ou urbains. Ils prennent en considération l'existence de risques naturels prévisibles et de risques technologiques.

« Ils déterminent la destination générale des sols et, en tant que de besoin, la nature et le tracé des grands équipements d'infrastructure, en particulier de transport, la localisation des services et activités les plus importants.

« Au regard des prévisions en matière d'habitat, d'emploi et d'équipements, ils fixent les orientations générales de l'extension de l'urbanisation et de la restructuration des espaces urbanisés. Ils définissent la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser en tenant compte notamment de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport.

« Les schémas directeurs prennent en compte les programmes de l'Etat ainsi que ceux des collectivités locales et des établissements et services publics. Ils orientent et harmonisent pour l'organisation de l'espace les programmes et les prévisions mentionnés ci-dessus.

« Pour leur exécution, ils peuvent être complétés en certaines de leurs parties par des schémas de secteur qui en détaillent et précisent le contenu.

« Les programmes et les décisions administratives qui les concernent doivent être compatibles avec leurs dispositions. »

Art. 9.

L'article L. 123-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

I. — Le 1° du deuxième alinéa est ainsi rédigé :

« 1° Délimiter des zones urbaines ou à urbaniser prenant notamment en compte les besoins en matière d'habitat, d'emploi, de services et de transport des populations actuelles et futures. La délimitation de ces zones prend en considération la valeur agronomique des sols, les structures agricoles, les terrains produisant des denrées de qualité supérieure, l'existence de risques naturels prévisibles et de risques technologiques, la présence d'équipements spéciaux importants. Les plans d'occupation des sols déterminent l'affectation des sols selon l'usage principal qui doit en être fait ou la nature des activités dominantes qui peuvent y être exercées. »

II. — Le 5° est complété par les mots : « et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ; ».

II bis (nouveau). — Après le 10°, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« 11° Délimiter les zones dans lesquelles pourront s'implanter les magasins de commerce de détail dont l'octroi du permis de construire ou la réalisation est soumis à autorisation préalable de la commission départementale d'urbanisme commercial par l'article L. 451-5 du présent code. »

III. — La dernière phrase du dernier alinéa est ainsi rédigée :

« Ils prennent en considération les dispositions des programmes locaux de l'habitat lorsqu'ils existent. »

Art. 9 bis (nouveau).

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. 11.

Le premier alinéa de l'article L. 311-4 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« Il est établi, dans chaque zone d'aménagement concerté, un plan d'aménagement de zone compatible avec les orientations du schéma directeur, s'il en existe un. Ce plan prend en considération les dispositions du programme local de l'habitat lorsqu'il existe. Il comporte tout ou partie des éléments énumérés aux articles L. 123-1 et L. 130-1. Il est élaboré par la personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone. »

Art. 12.

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

I. — Dans le premier alinéa, après les mots : « satisfaction des besoins », le mot : « de » est remplacé par le mot : « en ».

II. — Dans le même premier alinéa, les mots : « et, en particulier, de faciliter l'accession à la propriété » sont supprimés.

III. — Cet article est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Cette politique doit tendre à favoriser une offre de logements qui, par son importance, son insertion urbaine et sa diversité soit de nature à assurer la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation. »

Art. 13.

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

« Chapitre II

« Programme local de l'habitat

« Section 1

« 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. Il prévoit la façon dont chaque commune contribue à la réalisation de ces objectifs.

« 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 de 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 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. — L'établissement public de coopération intercommunale délibère au moins une fois par an sur l'état de réalisation du programme local de l'habitat et sur sa modification éventuelle en fonction de l'évolution de la situation sociale ou démographique.

« Art. L. 302-4. — Après l'adoption d'un programme local de l'habitat, une convention entre l'Etat et l'établissement public de coopération intercommunale fixe l'aide financière que, dans la limite des dotations ouvertes par les lois de finances, l'Etat apportera en matière d'habitat et d'action foncière. Cette convention est conclue pour une période de trois ans. A l'issue de cette période, une nouvelle convention, d'une durée maximale de trois ans, peut être conclue dans les mêmes conditions, pour la durée restant à courir du programme local de l'habitat.

« Art. L. 302-4-1. — Si dans un délai d'un an à compter de la publication de la loi n° du d'orientation pour la ville, 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 du présent article s'appliquent aux communes comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 350 000 habitants ainsi que dans une agglomération de 200 000 à 350 000 habitants dont la population a, en moyenne annuelle, augmenté de plus de 0,5 % entre les deux derniers recensements généraux de la population.

« I. — *Supprimé*

« II. — Si, dans un délai de dix-huit mois à compter de la publication de la loi n° du précitée, une commune, dans laquelle le nombre de logements sociaux au sens du 3° de l'article L. 234-10 du code des communes représente, au 1^{er} janvier de l'année précédente, moins de 20 % des résidences principales au sens du II de l'article 1411 du code général des impôts et dans laquelle le rapport entre le nombre des bénéficiaires des prestations prévues aux articles

L. 351-1 du code de la construction et de l'habitation, 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 % 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'aménagements différé et à la modification ou à la révision par l'Etat des documents d'urbanisme.

« Art. L. 302-6. – A compter du 1^{er} janvier 1993, les communes mentionnées au II de l'article L. 302-5 et comprises dans une agglomération de plus de 350 000 habitants ainsi que les communes comprises dans les agglomérations de 200 000 à 350 000 habitants 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^o 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^{er} 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 (nouveau). – Dans un souci de cohérence, les conventions « ville-habitat » et les conventions d'agglomérations en cours, ainsi que les programmes locaux de l'habitat, élaborés avant l'entrée en vigueur de la loi n° du précitée, pourront être transformés en programmes locaux de l'habitat dans les

conditions prévues aux articles L. 302-1, L. 302-2 ou, le cas échéant, L. 302-6.

« L'établissement public de coopération intercommunale ou la commune procèdent aux adaptations, éventuellement nécessaires, de la convention ou du programme en cours.

« *Art. L. 302-8.* – Les dispositions de l'article L. 302-7 ne sont pas applicables aux communes mentionnées à l'article L. 302-6 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.* – Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent chapitre, notamment celles nécessitées par la situation particulière des départements d'outre-mer. »

Art. 13 bis (nouveau).

L'article L. 312-5-1 du code de la construction et de l'habitation est abrogé.

Art. 14.

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

« 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 de construction ou de transformation d'usage 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 correspondant à un coût financier compatible avec le financement des logements à usage locatif social, par la surface hors œuvre nette de l'opération.

« 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^{er} 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, 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 à usage locatif mentionnés au 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 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) les opérations de construction de maisons individuelles dont la surface hors œuvre nette ne dépasse pas 170 m² ;

« 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 et exerçant leur activité en matière sanitaire ou sociale.

« 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 logements vacants existant sur le territoire de la commune pouvant être utilisés, si nécessaire après travaux, en tant que logements locatifs sociaux dans des conditions de confort et d'habitabilité fixées par décret après avis de la commission nationale de concertation.

« 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.* — La valeur du terrain d'implantation de l'opération de construction ou celle du terrain ou du logement qu'il est envisagé d'apporter en règlement de la participation à la diversité de l'habitat est déclarée par le demandeur du permis de construire lors du dépôt de la demande, laquelle précise, en outre, la situation, la superficie et les caractéristiques du terrain ou du logement cédé. Dans les cas prévus aux *a)* et *b)* de l'article L. 332-18, le demandeur fournit les pièces justifiant le respect de l'objectif de diversité de l'habitat par l'opération.

« En l'absence de déclaration ou des pièces prévues à l'alinéa précédent, le dossier de permis de construire est considéré comme incomplet et ne peut être instruit.

« Les valeurs mentionnées au premier alinéa sont appréciées à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

« Le directeur des services fiscaux est consulté par le service chargé de l'instruction de la demande de permis de construire en vue d'émettre un avis sur la valeur déclarée par le demandeur du permis de construire.

« L'avis du directeur des services fiscaux, donné dans le délai d'un mois, constitue l'évaluation administrative.

« Si cette évaluation administrative est différente de la valeur déclarée par l'intéressé, la personne publique qui a institué la participation à la diversité de l'habitat doit la notifier par écrit au constructeur. La notification est assortie de l'avis du directeur des services fiscaux.

« A défaut d'accord du pétitionnaire sur l'évaluation qui lui a été notifiée, la valeur du terrain ou du local est fixée par la juridiction compétente en matière d'expropriation saisie par la partie la plus diligente.

« L'existence d'un désaccord sur les valeurs mentionnées au premier alinéa est sans incidence sur la délivrance du permis de construire.

« *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 deux 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.

« La réalisation de 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 logements 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.

« Toutefois, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale peut désigner, comme attributaire et sous réserve de l'accord de celui-ci, un office public d'aménagement et de construction, un office public d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte locale dans le cadre de conventions spécifiques de réserves foncières, ou un établissement public créé en application des articles L. 321-1 et suivants ou L. 324-1 et suivants, lorsqu'il existe.

« 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 de droit privé 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 qui n'auraient pas reçu l'affectation prévue par ces dispositions peuvent être transférés gratuitement par le juge de l'expropriation, saisi par le représentant de l'État dans le département, à un autre organisme public d'habitations, à loyer modéré ou une société d'économie mixte locale dans le cadre de conventions spécifiques de mesures foncières ou un autre établissement public foncier.

« *Art. L. 332-24.* – Les modalités d'établissement, de liquidation, de recouvrement et de restitution de la participation, lorsqu'elle est payée sous forme de contribution financière, ainsi que les sanctions, privilèges, sûretés et garanties y afférant, sont ceux prévus en matière de versement pour dépassement du plafond légal de densité par les articles L. 333-1 à L. 333-16.

« Le montant de la participation à la diversité de l'habitat est déduit du versement pour dépassement du plafond légal de densité ou de la participation pour dépassement du coefficient d'occupation des sols, lorsque l'une ou l'autre de ces contributions est due.

« *Art. L. 332-25.* — Dans les cas prévus à l'article L. 332-18, la constatation par l'administration que les constructions réalisées ne correspondent pas aux conditions ayant justifié l'exonération de la participation rend le constructeur redevable de celle-ci à compter de la date de cette constatation.

« *Art. L. 332-26.* — Les communes, les établissements publics de coopération intercommunale, les organismes d'habitations à loyer modéré et les établissements publics affectataires tiennent à jour un registre des terrains ou locaux mentionnés à l'article L. 332-22.

« Les organismes d'habitations à loyer modéré et les établissements publics affectataires rendent compte chaque année de l'utilisation des fonds ou des biens aux communes concernées ou à l'établissement public de coopération intercommunale. Ce rapport est tenu à la disposition du public.

« *Art. L. 332-27.* — La participation à la diversité de l'habitat est applicable aux demandes de permis de construire déposées six mois après l'entrée en vigueur de ladite participation dans la commune.

« Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application de la présente section, notamment celle nécessitées par la situation particulière des départements d'outre-mer. Il peut notamment préciser les conditions dans lesquelles les logements évolutifs sociaux en accession à la propriété peuvent être assimilés, pour l'application de la présente section dans les départements d'outre-mer, à des logements locatifs. »

Art. 15.

I. — Après le 3° de l'article L. 332-6 du code de l'urbanisme, il est inséré un 4° ainsi rédigé :

« 4° La participation à la diversité de l'habitat prévue à l'article L. 332-17. »

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

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

III. — La liste des contributions mentionnées au I de l'article 302 septième B du code général des impôts est complétée par les mots :

« La participation à la diversité de l'habitat prévue à l'article L. 332-17 du code de l'urbanisme. »

IV (*nouveau*). — Après le 16° de l'article L. 253-2 du code des communes, il est inséré un 17° ainsi rédigé :

« 17° La participation à la diversité de l'habitat prévue à l'article L. 332-17 du code de l'urbanisme. »

Art. 15 *bis* (*nouveau*).

L'article premier de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« — aux ouvrages de bâtiment acquis par les organismes énumérés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation par un contrat de vente d'immeuble à construire prévu par les articles 1601-1, 1601-2 et 1601-3 du code civil. »

Art. 15 *ter* (*nouveau*).

L'article premier de la loi n° 85-704 du 2 juillet 1985 précitée est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsqu'ils sont destinés à s'intégrer à des constructions relevant d'autres régimes juridiques, les ouvrages édifiés par les organismes énumérés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation peuvent être dispensés de tout ou partie de l'application de la présente loi. Cette dispense est accordée par décision du représentant de l'Etat dans le département. »

TITRE III

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

Art. 16.

Il est inséré, dans le livre III du code de l'urbanisme, un article L. 300-5 ainsi rédigé :

« *Art. L. 300-5.* — Dans les agglomérations où l'état de l'habitat existant nécessite la mise en œuvre de procédures d'amélioration et de réhabilitation, le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme ou en matière d'habitat élabore un programme de référence destiné à servir de cadre aux actions ou opérations d'aménagement, au sens de l'article L. 300-1, visant notamment à la mise en valeur des

« c) les actions d'accompagnement et d'amélioration du cadre de vie prévues par 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 et à favoriser et à maintenir le caractère social de l'occupation des logements locatifs.

« 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 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 d'habitation 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. La 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 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 les mots :

« 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 restaura-

tion 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 ; ».

III. — Le premier alinéa de l'article 29 du code général des impôts est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Les subventions et indemnités destinées à financer des charges déductibles sont comprises dans le revenu brut. »

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 d'orientation pour la ville. 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 le délai d'un an à compter de la publication de la loi précitée.

« Dans le délai d'un an mentionné à l'alinéa précédent, le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent élabore pour le quartier considéré un programme de référence destiné à servir de cadre aux actions ou opérations d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 et dans les conditions définies à l'article L. 300-2, visant notamment à assurer l'insertion de ce quartier dans l'agglomération, le développement des services et activités, l'amélioration et la diversification de l'habitat.

« Dans ce même délai d'un an, 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 bis (nouveau).

Après les mots : « peuvent être modifiées », la fin du dernier alinéa de l'article L. 123-12 du code de l'urbanisme est ainsi rédigée : « par décision de l'autorité administrative. Cette décision est prise après enquête publique et délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme. »

Art. 20.

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

« Art. 1466 A. – I. – Les communes et leurs groupements dotés d'une fiscalité propre peuvent, dans des parties de leur territoire caractérisées par la présence de grands ensembles 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 collectivité ou groupement. Seuls les établissements employant moins de 150 salariés peuvent bénéficier de cette mesure.

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

« II. – Pour bénéficier de l'exonération, les contribuables déclarent, chaque année, dans les conditions prévues à l'article 1477, les éléments entrant dans le champ d'application de l'exonération.

« Lorsqu'un établissement remplit les conditions requises pour bénéficier de l'une des exonérations prévues aux articles 1464 A, 1464 B, 1464 D ou 1465 et de celles prévues au I du présent article, le contribuable doit opter pour l'un ou l'autre de ces régimes. L'option est irrévocable.

« Pour l'application du I :

« a) deux périodes d'exonération ne peuvent courir simultanément ;

« b) l'extension d'établissement s'entend de l'augmentation nette des bases par rapport à celles de l'année précédente multipliées par la variation des prix à la consommation constatée par l'Institut national de la statistique et des études économiques pour l'année de référence définie à l'article 1467 A.

« III (nouveau). — Les départements et les régions peuvent exonérer de la taxe professionnelle les créations ou extensions d'établissement dans les conditions définies aux I et II. »

Art. 21.

..... Supprimé

TITRE V

DE LA POLITIQUE FONCIÈRE

CHAPITRE PREMIER

Etablissements publics fonciers.

Art. 22.

Il est créé au 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 du maire 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 et un directeur.

« 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 dans le domaine 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.

« *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.* – Un membre de l'établissement public foncier peut s'en retirer avec le consentement du conseil d'administration, qui fixe les conditions auxquelles s'opère le retrait.

« La délibération du conseil d'administration est notifiée aux membres de l'établissement public foncier qui disposent d'un délai de quarante jours pour faire connaître leur avis. La décision de retrait 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 s'opposent au retrait.

« *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.* – Par dérogation aux dispositions des articles 14, 54 et 82 de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions, le comptable de l'établissement public foncier est un comptable spécial nommé par le représentant de l'Etat dans le département sur proposition du conseil d'administration, après avis du trésorier-payeur général. Il est placé sous l'autorité administrative du directeur de l'établissement public.

« Les actes et délibérations de l'établissement public foncier sont soumis au contrôle de légalité prévu par la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 précitée.

« Art. L. 324-8. — Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent chapitre. »

Art. 23.

Il est inséré, dans le code général des impôts, un article 1607 *bis* ainsi rédigé :

« Art. 1607 bis. — Il est institué, au profit des établissements publics fonciers mentionnés aux articles L. 324-1 et suivants du code de l'urbanisme, une taxe spéciale d'équipement destinée à permettre à ces établissements de financer les acquisitions foncières et immobilières correspondant à leur vocation.

« Le taux de cette taxe est arrêté chaque année par le conseil d'administration de l'établissement public dans les limites d'un maximum fixé par la loi de finances.

« L'assiette de cette taxe est constituée par les bases des taxes foncières sur les propriétés bâties et non bâties, de la taxe d'habitation et de la taxe professionnelle perçues dans les communes comprises dans la zone de compétence de l'établissement public. Les logements locatifs sociaux et les locataires de ces logements en sont exonérés.

« Les cotisations sont établies et recouvrées, les réclamations sont présentées et jugées comme en matière de contributions directes.

« Les conditions d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'Etat. »

Art. 24.

I. — Au I de l'article 1042 du code général des impôts, après les mots : « syndicats de communes, » sont insérés les mots : « les établissements publics fonciers créés en application des articles L. 324-1 et suivants du code de l'urbanisme, ».

II. — Pour l'application du présent article, les dispositions de l'article 2 de la loi n° 86-29 du 9 janvier 1986 portant dispositions diverses relatives aux collectivités locales ne sont pas applicables.

Art. 24 *bis* (nouveau).

Afin de leur permettre de disposer de terrains ou d'immeubles pour la réalisation d'équipements publics ou 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, il est créé en faveur des communes un droit de priorité sur tout projet de cession d'immeubles situés sur leur territoire et appartenant à l'Etat, à des entreprises publiques et à des établissements publics définis par décret.

Les personnes publiques énumérées à l'alinéa précédent sont tenues de notifier à la commune leur intention d'aliéner leurs immeubles et d'indiquer le prix de mise en vente, tel qu'il est estimé par le directeur des services fiscaux. Si la commune n'exerce pas son droit de priorité dans un délai de deux mois à compter de cette notification, l'aliénation est effectuée dans les conditions de droit commun.

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. — Au premier alinéa de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, les mots : « en vue de permettre la réalisation desdites opérations » sont remplacés par les mots : « au sens de l'article L. 221-1 ».

I bis (nouveau). — Il est inséré, après le premier alinéa de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, un alinéa ainsi rédigé :

« Toutefois, le droit de préemption urbain prévu par les articles L. 211-1 et suivants ne peut être exercé pour constituer des réserves

foncières qu'en vue de la réalisation des actions ou opérations mentionnées à l'alinéa précédent. »

II. — A l'article L. 221-1 du code de l'urbanisme, les mots : « la réalisation d'une opération d'aménagement » sont remplacés par les mots : « la réalisation à long terme, d'actions ou d'opérations d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 ».

III (*nouveau*). — A l'article L. 221-1 du code de l'urbanisme, les mots : « d'aménagement visés à l'article L. 321-1 » sont remplacés par les mots : « mentionnés aux articles L. 321-1 et L. 324-1 ».

Art. 27.

..... Supprimé

Art. 28.

I. — Après l'article L. 212-2 du code de l'urbanisme, sont insérés les 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. — Lors de la publication de l'acte créant la zone d'aménagement différé, les biens immobiliers acquis par décision de préemption qui n'auront pas été utilisés à l'une des fins définies à l'article L. 210-1 seront, s'ils sont compris dans le périmètre définitif, cédés au titulaire du droit de préemption et s'ils ne sont pas compris dans ce périmètre, rétrocédés à leurs anciens propriétaires ou à leurs ayants cause universels ou à titre universel dans le délai d'un an à compter de la publication de l'acte créant la zone. Dans ce dernier cas, les dispositions des troisième, quatrième, cinquième et sixième alinéas de l'article L. 213-11 sont applicables.

« Les dispositions relatives à la rétrocession des biens prévues à l'alinéa précédent sont également applicables lorsque l'arrêté délimitant le périmètre provisoire devient caduc dans les conditions prévues à l'article L. 212-2-1. »

II. — A l'article L. 212-2 du code de l'urbanisme, les mots : « sous réserve de ce qui est dit à l'article L. 212-2-1 » sont insérés après les mots : « la publication de l'acte qui crée la zone ».

III. — Au premier alinéa de l'article L. 212-3 du code de l'urbanisme, les mots : « ou délimitant son périmètre provisoire » sont insérés après les mots : « à la date de publication de l'acte instituant la zone d'aménagement différé ».

IV. — Le a) de l'article L. 213-4 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« a) La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est la date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan d'occupation des sols et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien.

« En l'absence d'un tel document, cette date de référence est :

« — un an avant la publication de l'acte délimitant le périmètre provisoire de zone d'aménagement différé, lorsque le bien est situé dans un tel périmètre ou lorsque l'acte créant la zone est publié dans le délai de validité d'un périmètre provisoire ;

« — un an avant la publication de l'acte créant la zone d'aménagement différé. »

V. — L'intitulé du chapitre II du titre premier du livre II du code de l'urbanisme devient : « Zones d'aménagement différé et périmètres provisoires ».

VI. — L'intitulé du chapitre III du titre premier du livre II du code de l'urbanisme devient : « Dispositions communes au droit de préemp-

tion urbain, aux zones d'aménagement différé et aux périmètres provisoires ».

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

[Division et intitulé supprimés.]

Art. 30.

..... Supprimé

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. 32 (nouveau).

Il est inséré, après l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, un article L. 411-3 ainsi rédigé :

« Art. L. 411-3. — Les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés civiles immobilières dont le capital est constitué majoritairement par les fonds provenant de la participation des employeurs à l'effort de construction informent chaque année le conseil municipal de chaque commune sur le territoire de laquelle ils possèdent plus de 100 logements de la politique générale qu'ils poursuivent en ce qui concerne notamment l'entretien, les travaux de réhabilitation ou d'aménagement, le loyer 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 de l'organisme d'habitations à loyer modéré.

« Il est informé, mensuellement, des attributions de logements effectués par cet organisme. »

Art. 33 (*nouveau*).

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 des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré comprennent des représentants des locataires. A cet effet, le nombre des membres du conseil d'administration 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 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 (*nouveau*).

L'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Le maire peut, à sa demande, donner un avis préalable et motivé sur toute attribution de logement social sur le territoire de la commune.

« Là où un protocole d'occupation du patrimoine social a été conclu, dans le cas où l'organisme bailleur ne suit pas l'avis du maire, il lui en fait connaître les motivations. »

Art. 35 (*nouveau*).

L'article L. 315-3 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée à l'alinéa précédent ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du bénéficiaire de l'autorisation de lotir tant que celui-ci possède au moins un lot constructible. »

Art. 36 (*nouveau*).

L'article L. 333-3 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le produit des versements perçu par la commune ou, le cas échéant, par l'établissement public de coopération intercommunale ayant compétence 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. »

Art. 37 (*nouveau*).

Dans le premier alinéa du I de l'article 199 *decies* A du code général des impôts, les mots : « 31 décembre 1992 » sont remplacés par les mots : « 31 décembre 1997 ».

Art. 38 (*nouveau*).

L'article 8 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} 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 rédigé :

« 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, ne leur sont pas opposables. »

Art. 39 (*nouveau*).

Avant l'expiration d'un délai de quatre ans à compter de sa publication, la présente loi fera l'objet d'un rapport d'évaluation par le Gouvernement au Parlement, après avis du Conseil économique et social.

Le rapport d'évaluation fera ressortir le bilan économique et social des mesures décidées dans le cadre de la loi, les difficultés rencontrées pour la mise en œuvre et les adaptations souhaitables.

Délibéré en séance publique, à Paris, le 31 mai 1991.

Le Président,

Signé : LAURENT FABIUS.