

Dossier documentaire de la décision n° 2000-436 DC

du 7 décembre 2000

Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains

Sommaire

I - Principales questions posées par les deux saisines	4
II - Jurisprudence pertinente pour l'examen de la loi SRU.....	7
Question 1 - (article 1^{er}).....	7
Question 2 - (article 3).....	7
– Décision n° 90-274 DC du 29 mai 1990 - Loi visant à la mise en oeuvre du droit au logement.....	7
Question 3 - (article 4).....	8
❑ Principe d'égalité - Égalité devant les charges publiques - Droit de propriété.....	8
– Décision n° 85-189 DC du 17 juillet 1985 - Loi relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement.	8
❑ Indemnisation des servitudes d'urbanisme	8
Question 5 - (article 36).....	9
❑ Droit à la santé.....	9
– Conseil d'Etat (N° 87133 - 6 / 2 SSR) - 21 juillet 1989 - Commune de Villeneuve-Saint-Georges c/Violet (Rec. p. 166)	9
Question 7 - (article 55).....	10
❑ Droit au logement	10
– Décision n° 90-274 DC du 29 mai 1990 - Loi visant à la mise en oeuvre du droit au logement.....	10
– Décision n° 94-359 DC du 19 janvier 1995 - Loi relative à la diversité de l'habitat	11
❑ Principe d'égalité	11
– Décision n° 91-291 DC du 6 mai 1991 - Loi instituant une dotation de solidarité urbaine et un fonds de solidarité des communes de la région d'Ile-de-France, réformant la dotation globale de fonctionnement des communes et des départements et modifiant le code des communes	11
❑ Sanctions infligées à une collectivité territoriale.....	12

– Décision n° 83-168 DC du 20 janvier 1984 - Loi portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale	12
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

Question 8 - (article 145)..... 12

□ Droit de disposer de son bien.....	12
– Décision n° 96-373 DC du 9 avril 1996 - Loi organique portant statut d'autonomie de la Polynésie française.....	12
□ Liberté contractuelle	12
– Décision n° 99-416 DC du 23 juillet 1999 - Loi portant création d'une couverture maladie universelle	12
– Décision n° 99-423 DC du 13 janvier 2000 - Loi relative à la réduction négociée du temps de travail	13
□ Rétroactivité.....	13
– Décision n° 98-404 DC du 18 décembre 1998 - Loi de financement de la sécurité sociale pour 1999.....	13

Question 9 - (article 187)..... 14

□ Droit de propriété.....	14
– Décision n° 98-403 DC du 29 juillet 1998 - Loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions.....	14

Question 10 - (article 193)..... 15

□ Liberté d'entreprendre	15
– Décision n° 97-388 DC du 20 mars 1997 - Loi créant les plans d'épargne retraite	15
– Décision n° 98-401 DC du 10 juin 1998 - Loi d'orientation et d'incitation relative à la réduction du temps de travail.....	15

Question 11 - (articles 205 et 206)..... 16

□ Amendements tardifs	16
– Décision n° 93-335 DC du 21 janvier 1994 - Loi portant diverses dispositions en matière d'urbanisme et de construction.....	16
– Décision n° 2000-429 DC du 30 mai 2000 - Loi tendant à favoriser l'égal accès des femmes et des hommes aux mandats électoraux et fonctions électives	16

III - Textes en vigueur pour l'examen de la loi SRU 17

Motivation du rejet d'autorisation..... 17

□ Loi n° 79-587 du 11 juil. 1979 relative à la motivation des actes administratifs et à l'amélioration des relations entre l'administration et le public.....	17
– Article 1 ^{er}	17

Rétrocession au propriétaire d'un bien préempté..... 17

□ Code de l'urbanisme.....	17
– Article L. 213-11.....	17
– Article L. 213-11.....	18
– Article L. 213-11.....	18

Plan d'exposition au bruit.....	19
❑ Code de l'urbanisme.....	19
– Article L. 147-1.....	19
– Article R. 147-2	19
Majoration de la valeur locative cadastrale des terrains constructibles.....	20
❑ Code général des impôts	20
– Article 1396	20
Programme local de l'habitat – PLH	21
❑ Code de la construction et de l'habitation	21
– Article L. 302-1.....	21
– Article L. 302-2.....	21
– Article L. 302-3.....	22
– Article L. 302-4.....	22
– Article L. 302-4-1	22
Obligations des communes urbanisées où les logements sociaux représentent moins de 20 % des résidences principales.....	23
❑ Code de la construction et de l'habitation	23
– Article L. 302-5.....	23
– Article L. 302-5-1	23
– Article L. 302-6.....	23
– Article L. 302-7.....	24
– Article L. 302-8.....	24
Domaine d'application de l'aide personnalisée au logement - APL.....	26
❑ Code de la construction et de l'habitation	26
– Article L. 351-2.....	26
Obligation du bailleur	27
❑ Code civil.....	27
– Article 1719	27

I - Principales questions posées par les deux saisines

Question 1

Les objectifs nombreux et généraux (« développement durable », « prévention des risques de pollutions de toute nature », « mixité sociale » etc...) assignés par l'article 1^{er} de la loi SRU aux documents d'urbanisme constituent-ils des obligations de résultat ?

cf. CE, 10 février 1997, Assoc. pour la défense des sites de Théoule.

Question 2

L'article 3 de la loi SRU (« schémas de cohérence territoriale ») articule-t-il de façon assez précise les compétences des communes et de leurs groupements ? Le nouveau « SCT » (qui se substitue aux actuels « SDAU ») ne contraint-il pas excessivement le nouveau « plan local d'urbanisme » (qui remplace les actuels POS) ?

cf. n° 90-274 DC du 29 mai 1990, cons. 16

Question 3

L'article 4 de la loi SRU a trait aux nouveaux plans locaux d'urbanisme (PLU).

a/ L'intensité variable des contraintes que feront peser les nouveaux PLU sur les propriétaires est-elle contraire au principe d'égalité ?

cf. n° 85-189 DC du 17 juillet 1985, cons. 4

b/ Les servitudes nouvelles que prévoit la loi SRU (en particulier l'interdiction provisoire de construire dans l'attente d'un plan d'aménagement) respectent-elles le droit de propriété et l'égalité devant les charges publiques ?

c/ Que penser de l'amendement qui, à Paris, Lyon et Marseille, permet de subordonner à l'autorisation du maire tout changement de destination d'un local commercial ou artisanal ?

Un contrôle administratif est-il justifié par la nécessité de « sauvegarder la diversité commerciale des quartiers » (objectif assigné au PLU), compte tenu de la disparition, dans certains arrondissements des grandes villes, des commerces de proximité ?

Dans l'affirmative, la soumission systématique à l'autorisation du maire de tout changement de destination d'un local commercial ou artisanal est-elle hors de proportion avec l'objectif poursuivi ?

Dans la négative, trouve-t-on dans les dispositions de la loi SRU (ou d'autres législations) les garanties de procédure et de fond dont devraient disposer les exploitants ?

cf.

n° 98-403 DC du 29 juillet 1998, cons. 32

CE, S, 3 juillet 1998, Bitouzet (rec.288)

Question 4

Que penser de la réduction de dix à cinq ans, opérée par l'article 19 de la loi SRU, du délai pendant lequel l'ancien propriétaire d'un bien préempté dispose d'un droit de rétrocession, au cas où la collectivité envisage d'utiliser ce bien à des fins autres que d'intérêt général ?

Question 5

La nouvelle dérogation, prévue par l'article 36 de la loi SRU, à la possibilité de construire dans les zones classées « C » par les « plans d'exposition au bruit » au voisinage des aéroports est-elle contraire aux exigences constitutionnelles relatives au « droit à la santé » ?

cf. CE, 21 juillet 1989, Commune de Villeneuve-Saint-Georges

Question 6

L'article 54 de la loi SRU permet au conseil municipal de majorer, dans la limite de 5 F/m² (au lieu de 500 % antérieurement), la valeur locative cadastrale des terrains constructibles. Est-il contraire au principe d'égalité ?

Question 7

L'article 55 de la loi SRU soulève les problèmes les plus délicats de la saisine.

Grosso modo, il impose les charges suivantes aux communes urbanisées dans lesquelles les logements locatifs sociaux représentent moins de 20 % des résidences principales :

- se voir prélever sur leurs ressources fiscales 1 000 francs par logement social « manquant » ;
- devoir atteindre en vingt ans la proportion de 20 % de logements locatifs sociaux, en rattrapant le « retard » par périodes triennales ;
- en cas de non réalisation de l'objectif triennal, être sanctionnées par un doublement du prélèvement, l'interdiction d'agréer l'ouverture de nouveaux bureaux et la possibilité pour le préfet de se substituer à elles (les subventions foncières versées par l'Etat dans l'exercice de ce pouvoir de substitution étant mises à la charge de la commune).

a/ L'ensemble de ce dispositif est-il de nature à entraver la libre administration de ces communes ?

b/ Dans la négative, le dispositif est-il conforme au principe d'égalité entre communes ? Au droit de propriété ? Est-il suffisamment précis et objectif ?

cf. n^{os} :

90-274 DC du 29 mai 1990, cons. 13

91-291 DC du 6 mai 1991, cons. 22 à 26

94-359 DC du 19 janvier 1995, cons. 6 à 8

c/ En cas de réponse négative à la question a/ et positive à la question b/, que penser du mécanisme de sanction ?

cf. n° 83-168 DC du 20 janvier 1984, cons. 15

Question 8

L'article 145 de la loi SRU prévoit la « pérennisation » du caractère social (conditions de ressources et de loyers) dans lesquelles sont et seront loués les logements gérés par la Société centrale immobilière de la Caisse des dépôts et consignations au titre de l'« aide personnalisée au logement ».

Cette disposition est-elle contraire à la liberté contractuelle ?

Au droit de disposer de son bien ?

Au principe d'égalité ?

cf. n^{os}

96-373 DC du 9 avril 1996, cons. 22

99-416 DC du 23 juillet 1999, cons. 19

99-423 DC du 13 janvier 2000, cons. 42

Dans la négative, le dispositif peut-il être rétroactif ?

cf. n° 98-404 DC du 18 décembre 1998, cons. 5 à 7

Question 9

L'article 187 de la loi SRU ajoute aux obligations imposées au bailleur par l'article 1719 du code civil celle de « délivrer au preneur? s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent ». Cette disposition est-elle assez précise eu égard à ses conséquences sur le droit de propriété ?

cf. n° 98-403 DC du 29 juillet 1998, cons. 7

Question 10

L'obligation de négociation avec les représentants des locataires à laquelle l'article 193 de la loi SRU soumet les bailleurs institutionnels est-elle contraire à la liberté d'entreprendre ?

cf. n°s

97-388 DC du 20 mars 1997, cons. 49 à 51

98-401 DC du 10 juin 1998, cons. 26

Question 11

Les articles 205 et 206 de la loi SRU, modifiant une règle d'organisation des parcs naturels régionaux, sont issus d'amendements adoptés avant la CMP.

Sont-ils dépourvus de tout lien avec la loi SRU ?

Dans l'affirmative, convient-il de maintenir la jurisprudence antérieure exigeant d'un amendement, même adopté avant CMP, qu'il « ne soit pas dépourvu de tout lien » avec le texte en discussion ?

cf. n°s

93-335 DC du 21 janvier 1994 (sur l'art. 23 de la loi)

2000-429 DC du 30 mai 2000, cons. 23 à 26

II - Jurisprudence pertinente pour l'examen de la loi SRU

Question 1 - (article 1^{er})

Conseil d'Etat (N° 125534 - 3 / 5 SSR) - 10 février 1997 - Association pour la défense des sites de Théoule et autres

(...)

Considérant qu'aux termes de l'article L 121-10 du code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur à la date de la délibération attaquée : "Les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant, d'une part, de limiter l'utilisation de l'espace, de préserver les activités agricoles, de protéger les espaces forestiers, les sites et les paysages, de prévenir les risques naturels prévisibles et les risques technologiques et, d'autre part, de prévoir suffisamment de zones réservées aux activités économiques et d'intérêt général, et de terrains constructibles pour la satisfaction de besoins présents et futurs en matière de logement. Les dispositions du présent article valent loi d'aménagement et d'urbanisme au sens de l'article L 111-1-1 du présent code" ; que si ces dispositions ne sauraient être regardées comme interdisant, lors de la révision d'un plan d'occupation des sols, des modifications répondant aux besoins du développement d'une agglomération, elles impliquent, s'agissant d'un site remarquable, de prévoir une urbanisation compatible avec la préservation de ce site ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que, d'une part, le plan d'occupation des sols dont la révision a été approuvée le 28 juin 1989 par le conseil municipal de Théoule-sur-Mer prévoit l'urbanisation du front de mer formé par une étroite bande de terrain, d'une superficie de moins de 2 hectares, qui s'étend entre le rivage et la route nationale sur une longueur de 600 mètres environ ; que le plan de masse dont cette zone UM a été dotée permet la construction de 13 500 mètres carrés de plancher sur plusieurs niveaux ; qu'eu égard aux dimensions, à la densité et la continuité, à l'exception du secteur central du château de Théoule, des volumes bâtis autorisés, ce parti d'aménagement est de nature à altérer gravement le caractère du site inscrit à l'inventaire ; que, d'autre part, la délibération litigieuse a approuvé une augmentation de la hauteur maximale des immeubles dans les zones urbaines, portée de 12 à 15 mètres en zone UA, de 10 à 13 mètres en zone UB et de 8 à 13 mètres en zone UD ; que si ces modifications ne concernent qu'une partie des constructions et comportent, en contrepartie, une réduction de la hauteur maximale autorisée pour une même proportion d'emprise au sol, elles ont néanmoins pour effet de changer l'aspect de l'agglomération et de nuire à son insertion dans le site ; qu'ainsi les dispositions du règlement du plan d'occupation des sols révisé ne peuvent être regardées comme assurant une préservation suffisante du site de Théoule et, par suite, comme compatibles avec les prescriptions de l'article L 121-10 précitées ;

Question 2 - (article 3)

– Décision n° 90-274 DC du 29 mai 1990 - Loi visant à la mise en oeuvre du droit au logement

(...)

15. Considérant que ces dispositions sont critiquées en ce que le département va devoir inscrire à son budget une dépense nouvelle sans pouvoir en maîtriser le montant, ce qui peut le contraindre à renoncer à ses propres priorités budgétaires ; qu'ainsi, le mode de financement du fonds risque de vider de toute substance l'autonomie financière du département et par là même son autonomie de décision ;

16. Considérant que sur le fondement des dispositions précitées des articles 34 et 72 de la Constitution, le législateur peut définir des catégories de dépenses qui revêtent pour une collectivité territoriale un caractère obligatoire ; que toutefois, les obligations ainsi mises à la charge d'une collectivité territoriale doivent être définies avec précision quant à leur objet et à leur portée et ne sauraient méconnaître la compétence propre des collectivités territoriales ni entraver leur libre administration ;

(...)

Question 3 - (article 4)

□ Principe d'égalité - Égalité devant les charges publiques - Droit de propriété

- **Décision n° 85-189 DC du 17 juillet 1985 - Loi relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement.**

(...)

4. Considérant que l'article 3,III, de la loi précise la notion de terrain à bâtir en ajoutant au critère matériel de desserte par des réseaux, un critère de constructibilité déterminé essentiellement par les documents d'urbanisme ; que l'administration ne trouve pas dans le droit d'établir lesdits documents, soumis au contrôle du juge de l'excès de pouvoir, la faculté de déterminer arbitrairement la qualification des biens immobiliers et les possibilités de construire ;

Décision n° 98-403 DC du 29 juillet 1998 - Loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions

(...)

7. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que, s'il appartient au législateur de mettre en oeuvre l'objectif de valeur constitutionnelle que constitue la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent, et s'il lui est loisible, à cette fin, d'apporter au droit de propriété les limitations qu'il estime nécessaires, c'est à la condition que celles-ci n'aient pas un caractère de gravité tel que le sens et la portée de ce droit en soient dénaturés ; que doit aussi être sauvegardée la liberté individuelle ;

(...)

14. Considérant, en deuxième lieu, que manque en fait le moyen tiré d'une rupture de l'égalité devant les charges publiques entre bailleurs publics et bailleurs privés, aucune disposition de la loi n'établissant entre eux de distinction en ce qui concerne leur assujettissement ; que l'exonération prévue en faveur des organismes d'habitations à loyer modéré et des sociétés d'économie mixte pour les logements qu'ils détiennent et qui sont destinés à être attribués sous conditions de ressources est justifiée par la différence de situation entre, d'une part, ces organismes et sociétés et, d'autre part, les autres bailleurs publics et privés ; qu'en effet, l'affectation des logements en cause fait l'objet d'un contrôle particulier de la part des pouvoirs publics, renforcé au demeurant par les dispositions de la section 3 du chapitre II du titre 1er de la loi déferée, et que la vacance temporaire de certains de ces logements trouve son fondement dans la mise en oeuvre de politiques spécifiques, liées notamment à des opérations d'urbanisme ou à la recherche de la " mixité sociale des villes et des quartiers " ; que, dès lors, le moyen invoqué doit être rejeté ;

(...)

□ Indemnisation des servitudes d'urbanisme

Conseil d'Etat (N° 158592 - Section) - 3 juillet 1998 ; (Rec. p. 288) Bitouzet

Requête de M Claude Bitouzet, qui demande que le Conseil d'Etat annule l'arrêt du 17 mars 1994 par lequel la cour administrative d'appel de Paris a rejeté sa requête tendant à l'annulation du jugement du 19 avril 1991 par lequel le tribunal administratif de Versailles a rejeté sa demande tendant à la condamnation de l'Etat à lui payer avec intérêts, une somme de 1 218 830 F en réparation du préjudice que lui a causé le déclassement de ses terrains dans le plan d'occupation des sols de la commune de Béthemont-la-Forêt ;

Vu la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, ensemble son protocole additionnel ; le code de l'urbanisme, notamment son article L 160-5 ; le code des tribunaux administratifs et des cours administratives d'appel ; l'ordonnance n 45-1708 du 31 juillet 1945, le décret n 53-934 du 30 septembre 1953 et la loi n 87-1127 du 31 décembre 1987 ;

Considérant qu'aux termes de l'article L 160-5 du code de l'urbanisme, "N'ouvrent droit à aucune indemnité les servitudes instituées par application du présent code et concernant, notamment, l'utilisation du sol, la hauteur des constructions, la proportion des surfaces bâties et non bâties dans chaque propriété, l'interdiction de construire dans certaines zones et en bordure de certaines voies, la répartition des immeubles entre diverses zones Toutefois, une indemnité est due s'il résulte de ces servitudes une atteinte aux droits acquis ou une modification à l'état antérieur des lieux déterminant un dommage matériel, direct et certain " ;

Considérant que M Bitouzet critique l'arrêt attaqué pour n'avoir pas écarté ces prescriptions législatives au motif qu'elles seraient incompatibles avec l'article 1er du Protocole additionnel à la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, qui stipule : "Toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et dans les conditions prévues par la loi et les principes généraux du droit international - Les dispositions précédentes ne portent pas atteinte au droit que possèdent les Etats de mettre en vigueur les lois qu'ils jugent nécessaires pour réglementer l'usage des biens conformément à l'intérêt général " ;

Considérant que si les stipulations ci-dessus reproduites ont pour objet d'assurer un juste équilibre entre l'intérêt général et les impératifs de sauvegarde du droit de propriété, elles laissent au législateur une marge d'appréciation étendue, en particulier pour mener une politique d'urbanisme, tant pour choisir les modalités de mise en oeuvre d'une telle politique que pour juger si leurs conséquences se trouvent légitimées, dans l'intérêt général, par le souci d'atteindre les objectifs poursuivis par la loi ;

Considérant que, d'une part, l'article L 160-5 du code de l'urbanisme subordonne le principe qu'il édicte de non-indemnisation des servitudes d'urbanisme à la condition que celles-ci aient été instituées légalement, aux fins de mener une politique d'urbanisme conforme à l'intérêt général et dans le respect des règles de compétence, de procédure et de forme prévues par la loi ; que, d'autre part, cet article ne pose pas un principe général et absolu, mais l'assortit expressément de deux exceptions touchant aux droits acquis par les propriétaires et à la modification de l'état antérieur des lieux ; qu'enfin, cet article ne fait pas obstacle à ce que le propriétaire dont le bien est frappé d'une servitude prétende à une indemnisation dans le cas exceptionnel où il résulte de l'ensemble des conditions et circonstances dans lesquelles la servitude a été instituée et mise en oeuvre, ainsi que de son contenu, que ce propriétaire supporte une charge spéciale et exorbitante, hors de proportion avec l'objectif d'intérêt général poursuivi ; que, dans ces conditions, le requérant n'est pas fondé à soutenir que l'article L 160-5 du code de l'urbanisme serait incompatible avec les stipulations de l'article 1er du protocole additionnel à la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;

Considérant qu'il ne ressort pas du dossier soumis aux juges du fond que ni par son contenu ni par les conditions dans lesquelles il est intervenu le classement des terrains de M Bitouzet en zone inconstructible par le plan d'occupation des sols de la commune de Béthemont-la-Forêt ait fait peser sur le requérant une charge spéciale et exorbitante, hors de proportion avec les justifications d'intérêt général sur lesquelles reposait ce document d'urbanisme ; que c'est, par suite, par une exacte qualification des faits de la cause, contrairement à ce que soutient le requérant, que la cour administrative d'appel a considéré que M Bitouzet n'avait pas droit à indemnité ;

Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que M Bitouzet n'est pas fondé à demander l'annulation de l'arrêt du 17 mars 1994 de la cour administrative d'appel de Paris ;

Question 5 - (article 36)

□ Droit à la santé

– **Conseil d'Etat (N° 87133 - 6 / 2 SSR) - 21 juillet 1989 - Commune de Villeneuve-Saint-Georges c/Violet (Rec. p. 166)**

Requête de la commune de Villeneuve-Saint-Georges (Val-de-Marne) tendant à l'annulation du jugement du 20 janvier 1987 par lequel le tribunal administratif de Paris a annulé son arrêté du 22 mai 1986 accordant un permis de construire à M André Violet en vue de l'agrandissement d'un pavillon 8, rue Georges Sand ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article L147-5 ;

Vu l'ordonnance n° 45-1708 du 31 juillet 1945, le décret n° 53-934 du 30 septembre 1953 et la loi n° 87-1127 du 31 décembre 1987 ;

Après avoir entendu :

- le rapport de M Holleaux, Conseiller d'Etat,
- les observations de Me Boullez, avocat de la commune de Villeneuve Saint-Georges,
- les conclusions de M E Guillaume, Commissaire du gouvernement ;

Considérant qu'aux termes de l'article L147-5 du code de l'urbanisme : "Dans les zones définies par le plan d'exposition au bruit, l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont

interdites lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit. A cet effet :

1°) les constructions à usage d'habitation sont interdites dans ces zones à l'exception : - en zone C, des constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.

2°) l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes ne peuvent être admises que lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances, elles peuvent, en outre, être admises dans les secteurs déjà urbanisés et desservis par les équipements publics de la zone C lorsqu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances" ;

Considérant qu'il résulte des pièces du dossier que les travaux autorisés par le permis de construire délivré à M Violet par le maire de Villeneuve-Saint-Georges le 22 mai 1986 consistent en l'extension d'un pavillon d'une surface de 24 m² en un pavillon de plusieurs pièces avec étage d'une surface hors-oeuvre nette de 99,10 m² ; que cette extension ne peut être regardée comme n'entraînant qu'un "faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances" du bâtiment concerné ; qu'ainsi, en admettant même que ledit bâtiment se trouve non en zone de bruit B où la réglementation est encore plus restrictive mais en zone de bruit C de l'aéroport d'Orly, le maire de Villeneuve-Saint-Georges était tenu de rejeter la demande dont il avait été saisi ; que, dès lors, la commune de Villeneuve-Saint-Georges n'est pas fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Paris a annulé le permis de construire litigieux ;

DECIDE :

Article 1er : La requête de la commune de Villeneuve-Saint-Georges est rejetée.

Article 2 : La présente décision sera notifiée à la commune de Villeneuve-Saint-Georges, à M Violet, au préfet du Val-de-Marne et au ministre de l'équipement, du logement, des transports et de la mer.

Question 7 - (article 55)

□ Droit au logement

– Décision n° 90-274 DC du 29 mai 1990 - Loi visant à la mise en oeuvre du droit au logement

(...)

13. Considérant que sur le fondement de ces dispositions il revient au législateur de définir les compétences respectives de l'État et des collectivités territoriales en ce qui concerne les actions à mener pour promouvoir le logement des personnes défavorisées qui répond à une exigence d'intérêt national ; qu'à cet effet, il lui est loisible de prévoir l'établissement, pour chaque département, d'un plan départemental et, en outre, pour la région Ile-de-France, d'un plan régional, dont l'élaboration et la mise en oeuvre incombent, dans le premier cas, à l'État et au département, et, dans le second cas, au représentant de l'État dans la région, au président du Conseil régional et aux présidents des conseils généraux ; qu'aucun principe non plus qu'aucune règle de valeur constitutionnelle ne fait obstacle, ni à ce que les communes soient simplement associées à l'élaboration et à la mise en oeuvre du plan ni à ce que la loi donne compétence aux ministres intéressés pour arrêter le plan départemental ou régional à défaut d'accord entre le représentant de l'État dans le département ou la région et les collectivités territoriales concernées ; qu'eu égard tant à l'objet qu'aux effets d'un plan d'action pour le logement des personnes défavorisées, le législateur, en n'exigeant pas qu'en cas de désaccord à l'échelon local le plan soit arrêté à l'échelon central par décret en Conseil d'État, n'a pas méconnu l'étendue de la compétence qu'il tient de l'article 34 de la Constitution ;

(...)

– **Décision n° 94-359 DC du 19 janvier 1995 - Loi relative à la diversité de l'habitat**

(...)

6. Considérant qu'il ressort également du Préambule de la Constitution de 1946 que la sauvegarde de la dignité de la personne humaine contre toute forme de dégradation est un principe à valeur constitutionnelle ;

7. Considérant qu'il résulte de ces principes que la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent est un objectif de valeur constitutionnelle ;

8. Considérant qu'il incombe tant au législateur qu'au Gouvernement de déterminer, conformément à leurs compétences respectives, les modalités de mise en oeuvre de cet objectif à valeur constitutionnelle ; que le législateur peut à cette fin modifier, compléter ou abroger des dispositions législatives antérieurement promulguées à la seule condition de ne pas priver de garanties légales des principes à valeur constitutionnelle qu'elles avaient pour objet de mettre en oeuvre ;

(...)

□ Principe d'égalité

– **Décision n° 91-291 DC du 6 mai 1991 - Loi instituant une dotation de solidarité urbaine et un fonds de solidarité des communes de la région d'Ile-de-France, réformant la dotation globale de fonctionnement des communes et des départements et modifiant le code des communes**

(...)

Quant aux responsabilités respectives de l'État et des communes en matière de solidarité :

22. Considérant que le principe de solidarité nationale proclamé par le douzième alinéa du Préambule de la Constitution de 1946 et réaffirmé par le Préambule de la Constitution de 1958, ne fait pas obstacle à l'institution par la loi d'un mécanisme de solidarité entre les habitants d'une même région ;

Quant à l'institution d'un régime de solidarité intercommunale propre à la région d'Ile-de-France :

23. Considérant que le principe constitutionnel d'égalité ne s'oppose ni à ce que le législateur règle de façon différente des situations différentes ni à ce qu'il déroge à l'égalité pour des raisons d'intérêt général pourvu que, dans l'un et l'autre cas, la différence de traitement qui en résulte soit en rapport avec l'objet de la loi qui l'établit ;

24. Considérant que la région d'Ile-de-France présente, en ce qui concerne la situation des communes urbaines au regard des besoins sociaux de leur population, des traits spécifiques : la masse de sa population, l'importance globale de ses ressources et la présence de la capitale ; que la répartition des emplois entre le centre et la périphérie entraîne, en règle générale, une distribution très inégale du potentiel fiscal des communes à population équivalente ; qu'il en découle d'importants écarts dans les niveaux d'équipement et de service que les communes sont en mesure d'offrir à leurs habitants ;

25. Considérant que l'ampleur et le cumul de ces éléments justifient que le législateur institue pour la région d'Ile-de-France, indépendamment de la création de la dotation de solidarité urbaine, un mécanisme intercommunal de redistribution de ressources ayant pour objet de contribuer à l'amélioration des conditions de vie dans celles des communes qui supportent des charges particulières sans disposer d'un potentiel fiscal par habitant élevé ;

26. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que la création d'un mécanisme de solidarité financière intercommunale propre à la région d'Ile-de-France, n'est pas contraire au principe d'égalité ;

(...)

□ Sanctions infligées à une collectivité territoriale

- **Décision n° 83-168 DC du 20 janvier 1984 - Loi portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale**

(...)

15. Considérant que si, au cas de suppression d'emploi, l'article 97, 3e alinéa, de la loi peut, sans violer aucune règle ni aucun principe de valeur constitutionnelle, mettre à la charge de la collectivité qui a décidé cette suppression, une part importante du traitement de l'agent ainsi privé d'emploi, il en va autrement dans l'hypothèse prévue à l'article 45 ; que, par le renvoi de cet article à l'article 97, la loi assimile à cette situation l'absence de nomination par l'autorité territoriale de celui, parmi les candidats reçus au concours, que le centre de gestion a décidé de lui soumettre ; qu'imposer en ce cas, à une collectivité à laquelle le candidat a été proposé, une charge supérieure à la moitié du traitement de ce candidat, sans distinguer selon la nature ou la valeur des raisons qui ont motivé son refus, constituerait une sanction incompatible avec l'article 72 ; que doit donc être déclarée non conforme à cette disposition la dernière phrase du troisième alinéa de l'article 45 de la loi ; (...)

Question 8 - (article 145)

□ Droit de disposer de son bien

- **Décision n° 96-373 DC du 9 avril 1996 - Loi organique portant statut d'autonomie de la Polynésie française**

(...)

22. Considérant que le 13° de l'article 28 organise un régime discrétionnaire d'autorisation préalable à la réalisation d'opérations de transfert de propriété qui peuvent concerner des catégories de droits multiples, sans préciser les motifs se référant à des fins d'intérêt général sur lesquels le conseil des ministres devrait, sous le contrôle du juge, fonder sa décision ; que ces autorisations, requises sous peine de nullité des opérations de cession en cause, comportent des limitations directes au droit de disposer, attribut essentiel du droit de propriété ; que de telles limitations revêtent un caractère de gravité telle que l'atteinte au droit de propriété qui en résulte dénature le sens et la portée de ce droit garanti par l'article 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen ; qu'il y a lieu en conséquence pour le Conseil constitutionnel de déclarer contraires à la Constitution le 13° de l'article 28 de la loi organique et, par suite, dans le texte du 7° de l'article 6 de ladite loi, les mots "et sous réserve des dispositions de l'article 28-13°" ;

(...)

□ Liberté contractuelle

- **Décision n° 99-416 DC du 23 juillet 1999 - Loi portant création d'une couverture maladie universelle**

(...)

19. Considérant qu'aux termes de l'article 13 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen : " Pour l'entretien de la force publique, et pour les dépenses d'administration, une contribution commune est indispensable : elle doit être également répartie entre tous les citoyens, en raison de leurs facultés " ; que, si ce principe n'interdit pas au législateur de mettre à la charge de certaines catégories de personnes des charges particulières en vue d'améliorer les conditions de vie d'autres catégories de personnes, il ne doit pas en résulter de rupture caractérisée de l'égalité devant les charges publiques ; qu'en outre, s'il est loisible au législateur d'apporter, pour des motifs d'intérêt général, des modifications à des contrats en cours d'exécution, il ne saurait porter à l'économie des contrats légalement conclus une atteinte d'une gravité telle qu'elle méconnaisse manifestement la liberté découlant de l'article 4 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen ;

(...)

– **Décision n° 99-423 DC du 13 janvier 2000 - Loi relative à la réduction négociée du temps de travail**

(...)

40. Considérant qu'aux termes de l'article 4 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 : " La liberté consiste à pouvoir faire tout ce qui ne nuit pas à autrui : ainsi, l'exercice des droits naturels de chaque homme n'a de bornes que celles qui assurent aux autres membres de la société la jouissance de ces mêmes droits. Ces bornes ne peuvent être déterminées que par la loi " ; qu'à ceux du huitième alinéa du Préambule de la Constitution de 1946 : " Tout travailleur participe, par l'intermédiaire de ses délégués, à la détermination collective des conditions de travail ainsi qu'à la gestion des entreprises " ;

(...)

42. Considérant qu'il était loisible au législateur de tirer les enseignements des accords collectifs conclus à son instigation en décidant, au vu de la teneur desdits accords, soit de maintenir les dispositions législatives existantes, soit de les modifier dans un sens conforme ou non aux accords ; que, toutefois, sauf à porter à ces conventions une atteinte contraire aux exigences constitutionnelles susrappelées, il ne pouvait, dans les circonstances particulières de l'espèce, remettre en cause leur contenu que pour un motif d'intérêt général suffisant ;

(...)

□ **Rétroactivité**

– **Décision n° 98-404 DC du 18 décembre 1998 - Loi de financement de la sécurité sociale pour 1999**

(...)

5. Considérant que le principe de non-rétroactivité des lois n'a valeur constitutionnelle, en vertu de l'article 8 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen, qu'en matière répressive ; que, néanmoins, si le législateur a la faculté d'adopter des dispositions fiscales rétroactives, il ne peut le faire qu'en considération d'un motif d'intérêt général suffisant et sous réserve de ne pas priver de garanties légales des exigences constitutionnelles ;

6. Considérant que la disposition critiquée aurait pour conséquence de majorer, pour un nombre significatif d'entreprises, une contribution qui n'était due qu'au titre de l'exercice 1995 et a été recouvrée au cours de l'exercice 1996 ;

7. Considérant que le souci de prévenir les conséquences financières d'une décision de justice censurant le mode de calcul de l'assiette de la contribution en cause ne constituait pas un motif d'intérêt général suffisant pour modifier rétroactivement l'assiette, le taux et les modalités de versement d'une imposition, alors que celle-ci avait un caractère exceptionnel, qu'elle a été recouvrée depuis deux ans et qu'il est loisible au législateur de prendre des mesures non rétroactives de nature à remédier aux dites conséquences ; que, dès lors, et sans qu'il soit besoin de statuer sur les autres griefs, l'article 10 doit être déclaré contraire à la Constitution ;

(...)

Question 9 - (article 187)

□ Droit de propriété

– Décision n° 98-403 DC du 29 juillet 1998 - Loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions

(...)

5. Considérant, d'autre part, que l'article 2 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 proclame : " Le but de toute association politique est la conservation des droits naturels et imprescriptibles de l'homme. Ces droits sont la liberté, la propriété, la sûreté et la résistance à l'oppression " ; que l'article 17 de la même Déclaration proclame également : " La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment et sous la condition d'une juste et préalable indemnité " ;

6. Considérant, en outre, qu'aux termes du seizième alinéa de l'article 34 de la Constitution, la loi détermine les principes fondamentaux " du régime de la propriété, des droits réels et des obligations civiles et commerciales ; " ;

7. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que, s'il appartient au législateur de mettre en oeuvre l'objectif de valeur constitutionnelle que constitue la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent, et s'il lui est loisible, à cette fin, d'apporter au droit de propriété les limitations qu'il estime nécessaires, c'est à la condition que celles-ci n'aient pas un caractère de gravité tel que le sens et la portée de ce droit en soient dénaturés ; que doit aussi être sauvegardée la liberté individuelle ;

(...)

. En ce qui concerne les griefs tirés de la violation du droit de propriété et du principe d'égalité:

31. Considérant que, si la mise en oeuvre de la procédure de réquisition prévue par la disposition contestée n'emporte pas, par elle-même, contrairement à ce que soutiennent les requérants, privation du droit de propriété au sens de l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen, elle limite néanmoins, pour une période de temps déterminée, le droit d'usage des locaux réquisitionnés ; qu'une telle limitation, alors même qu'elle répond à un objectif de valeur constitutionnelle, ne saurait revêtir un caractère de gravité tel qu'elle dénature le sens et la portée du droit de propriété ;

32. Considérant, en premier lieu, qu'en ce qui concerne le droit de propriété, la disposition contestée confère au titulaire du droit d'usage des garanties de procédure et de fond ; que les garanties de procédure sont énumérées aux articles L. 642-9 à L. 642-13 ; qu'en vertu de l'article L. 642-9, le représentant de l'État dans le département notifie au titulaire du droit d'usage des locaux son intention de procéder à la réquisition, ainsi que les motifs et la durée de la réquisition envisagée ; que, selon l'article L. 642-10, le titulaire du droit d'usage dispose de deux mois, à compter de cette notification, pour faire connaître son opposition ; que faculté lui est laissée de mettre fin par ses propres moyens à la vacance, le cas échéant en procédant lui-même aux travaux nécessaires ; que, dans l'hypothèse inverse, ainsi que le prévoit l'article L. 642-11, le représentant de l'État, s'il n'abandonne pas la procédure, notifie au titulaire du droit d'usage un arrêté de réquisition motivé désignant l'attributaire et indiquant la durée de la réquisition, laquelle ne peut excéder celle mentionnée dans la notification visée à l'article L. 642-9 ; que, comme il a été dit, cet arrêté de réquisition peut être déféré au juge de l'excès de pouvoir ; que, s'agissant des garanties de fond, l'article L. 642-14 renvoyant aux dispositions précitées du code civil relatives au louage de choses, l'attributaire sera tenu à l'égard du titulaire du droit d'usage, en application de l'article 1735 du code civil, des dégradations et pertes arrivées par le fait du bénéficiaire ; qu'un droit de reprise pourra être exercé dans les conditions prévues aux articles L. 642-6 et L. 642-18 ; que la réquisition ne fait pas obstacle à l'aliénation des locaux requis ; qu'enfin, les locaux régulièrement affectés à un usage autre que l'habitation peuvent, en vertu du dernier alinéa de l'article L. 642-1, à l'expiration de la réquisition, retrouver leur affectation antérieure sur simple déclaration ; que, toutefois, les dispositions de l'article L. 642-27 ne sauraient être comprises comme conférant au bénéficiaire un titre d'occupation à l'expiration de la durée de la réquisition, au cas où le représentant de l'État dans le département ne lui aurait pas proposé un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités ; que, sous cette réserve, les dispositions de l'article 52 ne portent pas au droit de propriété une atteinte contraire à la Constitution ;

(...)

Question 10 - (article 193)

□ Liberté d'entreprendre

– Décision n° 97-388 DC du 20 mars 1997 - Loi créant les plans d'épargne retraite

(...)

- SUR LE GRIEF TIRE DE LA MECONNAISSANCE DE LA LIBERTE D'ENTREPRENDRE :

49. Considérant que les auteurs de la saisine soutiennent que le premier alinéa de l'article 8 de la loi imposerait une obligation de créer des fonds d'épargne retraite contraire au principe de la liberté d'entreprendre ; qu'en effet l'obligation faite aux organismes assureurs de constituer de nouvelles personnes morales soumises à un agrément spécifique constituerait une exigence excessive privée de justifications appropriées d'intérêt général ;

50. Considérant qu'aux termes du premier alinéa de l'article 8 : « Les fonds d'épargne retraite sont des personnes morales ayant pour objet exclusif la couverture des engagements pris dans le cadre de plans d'épargne retraite » ; que les autres dispositions de l'article 8 ainsi que les articles 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 24 et 25 de la loi déferée déterminent les conditions dans lesquelles les fonds d'épargne retraite seront créés, gérés et contrôlés ; qu'en particulier, le législateur a soumis la création des fonds d'épargne retraite à un agrément administratif donné après avis d'une commission de contrôle et a défini des règles prudentielles spécifiques applicables aux fonds d'épargne retraite ;

51. Considérant que la liberté d'entreprendre, qui n'est ni générale ni absolue, s'exerce dans le cadre des règles instituées par la loi ; que les contraintes établies par le législateur en vue de préserver la sécurité financière des salariés, en ce qui concerne la création, la gestion et le contrôle des fonds d'épargne retraite ne portent pas à cette liberté des atteintes excessives propres à en dénaturer la portée ;

(...)

– Décision n° 98-401 DC du 10 juin 1998 - Loi d'orientation et d'incitation relative à la réduction du temps de travail

(...)

26. Considérant, en deuxième lieu, qu'il est loisible au législateur d'apporter à la liberté d'entreprendre qui découle de l'article 4 de la Déclaration de 1789, les limitations justifiées par l'intérêt général ou liées à des exigences constitutionnelles, à la condition que lesdites limitations n'aient pas pour conséquence d'en dénaturer la portée ; qu'il revient par ailleurs au législateur de fixer les principes fondamentaux du droit du travail, et notamment de poser des règles propres à assurer au mieux, conformément au cinquième alinéa du Préambule de la Constitution de 1946, le droit pour chacun d'obtenir un emploi, tout en ouvrant le bénéfice de ce droit au plus grand nombre d'intéressés ; qu'en réduisant, à l'article 1er de la loi, de trente-neuf à trente-cinq heures, la durée légale du travail effectif, en 2000 ou 2002, selon les cas, et en prévoyant, à l'article 3, un dispositif visant à inciter les employeurs à réduire la durée du travail avant ces échéances, le législateur a entendu, dans le contexte actuel du marché du travail, s'inscrire dans le cadre du cinquième alinéa du Préambule de la Constitution de 1946 ;

(...)

Question 11 - (articles 205 et 206)

□ Amendements tardifs

– **Décision n° 93-335 DC du 21 janvier 1994 - Loi portant diverses dispositions en matière d'urbanisme et de construction**

(...)

33. Considérant que l'article 23 a pour objet de modifier l'article 14 de la loi susvisée du 13 juillet 1983 portant modification du statut des agglomérations nouvelles, en précisant que les représentants au sein du comité du syndicat des conseils municipaux des communes constituant l'agglomération nouvelle doivent être élus au sein de ces conseils ;

34. Considérant que les députés soutiennent que cet article, introduit par voie d'amendement à l'Assemblée nationale, est sans lien avec le texte du projet de loi présenté par le Gouvernement ;

35. Considérant que si les syndicats d'agglomération nouvelle ont, parmi d'autres attributions, compétence en matière d'urbanisme, la disposition contestée a trait exclusivement à la désignation des membres de leur organe délibérant ; qu'elle ne saurait être rattachée aux dispositions du projet initial concernant l'urbanisme et la construction, et doit par suite être regardée comme sans lien avec ce projet ; qu'il y a lieu dès lors de décider qu'elle a été adoptée selon une procédure irrégulière et n'est, par suite, pas conforme à la Constitution ;

(...)

– **Décision n° 2000-429 DC du 30 mai 2000 - Loi tendant à favoriser l'égal accès des femmes et des hommes aux mandats électoraux et fonctions électives**

(...)

. En ce qui concerne les articles 4, 18, 19 et 20 :

23. Considérant que les requérants soutiennent que les dispositions des articles 4, 18, 19 et 20 sont sans lien avec la loi ;

24. Considérant que l'article 4, qui prévoit des listes paritaires pour l'élection des membres du Conseil supérieur des Français de l'étranger élus à la représentation proportionnelle, est issu d'un amendement adopté après échec de la commission mixte paritaire ; qu'il n'est en relation directe avec aucune des dispositions du texte en discussion ; que son adoption n'est pas davantage justifiée par la nécessité d'une coordination avec d'autres textes en cours d'examen au Parlement ; que l'article 4 doit par suite être déclaré contraire à la Constitution ;

25. Considérant que les articles 18 et 19 sont relatifs aux conséquences, prévues respectivement par les articles L. 205 et L. 210 du code électoral, de situations d'inéligibilité et d'incompatibilité concernant un conseiller général après son élection ; que l'article 20 complète l'article L. 2113-17 du code général des collectivités territoriales pour fixer, dans certaines communes issues d'une fusion, une condition d'éligibilité au conseil consultatif de chaque commune associée ;

26. Considérant que les articles 18 et 20 résultent d'amendements adoptés au cours de la première lecture du projet de loi par l'Assemblée nationale ; que les adjonctions ainsi apportées au projet en cours de discussion étaient dépourvues de tout lien avec son objet, consistant à favoriser l'égal accès des femmes et des hommes aux mandats électoraux ; que les articles 18 et 20 doivent dès lors être déclarés contraires à la Constitution ; qu'il en va de même de l'article 19, d'autant que cet article a été inséré par amendement après l'échec de la commission mixte paritaire ;

(...)

III - Textes en vigueur pour l'examen de la loi SRU

Motivation du rejet d'autorisation

(Cf. article 4 de la loi SRU)

□ Loi n° 79-587 du 11 juil. 1979 relative à la motivation des actes administratifs et à l'amélioration des relations entre l'administration et le public

– **Article 1^{er}**

Les personnes physiques ou morales ont le droit d'être informées sans délai des motifs des décisions administratives individuelles défavorables qui les concernent.

A cet effet, doivent être motivées les décisions qui :

(...)

- (Loi n° 86-76 du 17 janv. 1986 art. 26 et 29 JO du 18 janv. 1986) refusent une autorisation, sauf lorsque la communication des motifs pourrait être de nature à porter atteinte à l'un des secrets ou intérêts protégés par les dispositions des deuxième à cinquième alinéas de l'article 6 de la loi n° 78-753 du 17 juil. 1978 portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public.

Rétrocession au propriétaire d'un bien préempté

(Cf. art.19 de la loi SRU)

□ Code de l'urbanisme

Livre II - Préemption et réserves foncières

Titre I - Droits de préemption

– **Article L. 213-11**

(Loi n° 85-729 du 18 juil. 1985 art. 5, 26 X JO du 19 juil. 1985 en vigueur le 1er juin 1987) (Loi n° 91-662 du 13 juil. 1991 art. 32 JO du 19 juil. 1991)

Les droits de préemption institués par le présent titre sont exercés en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.

Toute décision de préemption doit mentionner l'objet pour lequel ce droit est exercé . Toutefois, lorsque le droit de préemption est exercé à des fins de réserves foncières dans la cadre d'une zone d'aménagement différé, la décision peut se référer aux motivations générales mentionnées dans l'acte créant la zone.

Livre II - Préemption et réserves foncières

Titre I - Droits de préemption

– **Article L. 213-11**

(Loi n° 85-729 du 18 juil. 1985 art. 8, art. 26 X JO du 19 juil. 1985 en vigueur le 1er juin 1987) (Loi n° 91-662 du 13 juil. 1991 art. 34 VI JO du 19 juil. 1991)

Les biens acquis par l'exercice du droit de préemption doivent être utilisés ou aliénés aux fins définies à l'article L. 210-1. L'utilisation ou l'aliénation d'un bien au profit d'une personne privée autre qu'une société d'économie mixte répondant aux conditions définies au deuxième alinéa de l'article L. 300-4 ou qu'une société d'habitations à loyer modéré doit faire l'objet d'une délibération motivée du conseil municipal ou, le cas échéant, d'une décision motivée du délégataire du droit de préemption.

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

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

A défaut d'acceptation dans le délai de trois mois à compter de la notification de la décision juridictionnelle devenue définitive, les anciens propriétaires ou leurs ayants cause universels ou à titre universel sont réputés avoir renoncé à l'acquisition.

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

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

Livre III : Aménagement foncier

– **Article L. 213-11**

(Loi n° 85-729 du 18 juil. 1985 art. 1 JO du 19 juil. 1985)

(Loi n° 96-987 du 14 nov. 1996 art. 17 JO du 15 nov. 1996)

Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en oeuvre une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre la restructuration urbaine, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

L'aménagement, au sens du présent code, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations.

Plan d'exposition au bruit

(Cf. art.36 de la loi SRU)

□ Code de l'urbanisme

Livre I - Règles générales d'aménagement et d'urbanisme

Titre II - Prévisions et règles d'urbanisme

Titre IV - Dispositions spéciales à certaines parties du territoire

Chapitre VII - Dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes

– Article L. 147-1

(inséré par Loi n° 85-696 du 11 juil. 1985 art. 1 JO du 12 juil. 1985)

Au voisinage des aérodromes, les conditions d'utilisation des sols exposés aux nuisances dues au bruit des aéronefs sont fixées par le présent chapitre, dont les dispositions, qui valent loi d'aménagement et d'urbanisme au sens de l'article L. 111-1-1, complètent les règles générales instituées en application de l'article L. 111-1.

Les schémas directeurs, les schémas de secteur, les plans d'occupation des sols et les documents d'urbanisme en tenant lieu doivent être compatibles avec ces dispositions.

Les dispositions du présent chapitre sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées.

SECTION I - Détermination des valeurs d'indices à prendre en compte pour la délimitation des zones de bruit des aérodromes

– Article R. 147-2

(Décret n° 87-340 du 21 mai 1987 art. 1 JO du 22 mai 1987)

(Décret n° 97-607 du 31 mai 1997 art. 4 JO du 1er juin 1997)

La zone de bruit fort A est la zone comprise à l'intérieur de la courbe isopsophonique 96.

La zone de bruit fort B est la zone comprise entre les courbes isopsophoniques 96 et 89.

La zone de bruit modéré C est la zone comprise entre la courbe isopsophonique 89 et la courbe isopsophonique correspondant à une valeur de l'indice psophonique choisie entre 84 et 72.

Majoration de la valeur locative cadastrale des terrains constructibles

(Cf. article 54 de la loi SRU)

□ Code général des impôts

– Article 1396

(Loi n° 80-10 du 10 janv. 1980 art. 26 JO du 11 janv. 1980) (Loi n° 93-1352 du 30 déc. 1993 art. 91 finances pour 1994 JO du 31 déc. 1993)

La taxe foncière sur les propriétés non bâties est établie d'après la valeur locative cadastrale de ces propriétés déterminée conformément aux règles définies par les articles 1509 à 1518 A et sous déduction de 20 % de son montant.

La valeur locative cadastrale des terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan d'occupation des sols approuvé conformément au code de l'urbanisme, déterminée en application du premier alinéa, peut, sur délibération du conseil municipal et pour le calcul de la contribution communale, être majorée dans la limite de (500 %)(1). Cette disposition ne s'applique pas :

Aux terrains déjà classés dans la catégorie fiscale des terrains à bâtir ;

Aux terrains non constructibles au regard du plan d'occupation des sols. La liste de ces derniers est, pour chaque commune, communiquée à l'administration des impôts par le ministère chargé de l'urbanisme.

(1) Modification de la loi 93-1352.

Programme local de l'habitat – PLH

(Cf. article 55 de la loi SRU)

□ Code de la construction et de l'habitation

LIVRE III - Aides diverses à la construction d'habitations et à l'amélioration de l'habitat - Aide personnalisée au logement

TITRE PRELIMINAIRE - Politique d'aide au logement

CHAPITRE I - Dispositions générales

CHAPITRE II - Programme local de l'habitat

SECTION I - Dispositions générales

– Article L. 302-1

(Loi n° 91-662 du 13 juil. 1991 art. 13 JO du 19 juil. 1991)

(Loi n° 96-987 du 14 nov. 1996 art. 29 JO du 15 nov. 1996)

(Loi n° 98-657 du 29 juil. 1998 art. 54 JO du 31 juil. 1998)

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 favoriser la mixité sociale en assurant 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, des chartes intercommunales du logement définies à l'article L. 441-1-5 et du protocole d'occupation du patrimoine social des communes, quand ils existent.

Il indique les moyens, notamment fonciers, qui seront mis en oeuvre 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.

– Article L. 302-2

(Loi n° 91-662 du 13 juil. 1991 art. 13 JO du 19 juil. 1991)

(Loi n° 95-74 du 21 janv. 1995 art. 1er JO du 24 janv. 1995)

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 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 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.

– **Article L. 302-3**

(inséré par Loi n° 91-662 du 13 juil. 1991 art. 13 JO du 19 juil. 1991)

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 son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique.

– **Article L. 302-4**

(Loi n° 91-662 du 13 juil. 1991 art. 13 JO du 19 juil. 1991)

(Loi n° 95-74 du 21 janv. 1995 art. 2 JO du 24 janv. 1995)

Après l'adoption d'un programme local de l'habitat, une convention entre l'Etat et l'établissement public de coopération intercommunale fixe, si cet établissement est doté de la compétence de politique du logement, 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.

– **Article L. 302-4-1**

(Loi n° 91-662 du 13 juil. 1991 art. 13 JO du 19 juil. 1991) (Loi n° 92-722 du 29 juil. 1992 art. 23 I JO du 30 juil. 1992 en vigueur le 1er janv. 1993)

Si dans un délai de deux ans à compter de la publication de la loi n° 91-662 du 13 juil. 1991 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.

Obligations des communes urbanisées où les logements sociaux représentent moins de 20 % des résidences principales

(Cf. article 55 de la loi SRU)

□ Code de la construction et de l'habitation

LIVRE III - Aides diverses à la construction d'habitations et à l'amélioration de l'habitat - Aide personnalisée au logement

TITRE PRELIMINAIRE - Politique d'aide au logement

CHAPITRE II - Programme local de l'habitat

SECTION II - Dispositions particulières à certaines agglomérations

– Article L. 302-5

(Loi n° 91-662 du 13 juil. 1991 art. 13 JO du 19 juil. 1991) ; (Loi n° 93-1436 du 31 déc. 1993 art. 36 JO du 4 janv. 1994) (Loi n° 95-74 du 21 janv. 1995 art. 3 JO du 24 janv. 1995) (Loi n° 96-987 du 14 nov. 1996 art. 43 I JO du 15 nov. 1996 en vigueur le 1er janv. 1997) (Loi n° 98-657 du 29 juil. 1998 art. 65 JO du 31 juil. 1998 en vigueur le 1er janv. 1999)

Les dispositions de la présente section s'appliquent aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et à 3 500 habitants dans les autres régions, qui sont 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 locatifs sociaux mentionnés à l'article L. 2334-17 du code général des collectivités territoriales, majoré comme il est dit à l'article L. 302-5-1, et de logements sociaux en accession à la propriété définis par décret en Conseil d'Etat représente, au 1er janv. de la pénultième année précédente, moins de 20 p. 100 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 p. 100.

– Article L. 302-5-1

(Loi n° 91-662 du 13 juil. 1991 art. 13 JO du 19 juil. 1991) (Loi n° 92-722 du 29 juil. 1992 art. 23 II JO du 30 juil. 1992 en vigueur le 1er janv. 1993) (Loi n° 94-112 du 9 février 1994 art. 6 V a JO du 10 février 1994) ; (Loi n° 95-74 du 21 janv. 1995 art. 4 JO du 24 janv. 1995) (inséré par Loi n° 96-987 du 14 nov. 1996 art. 43 II JO du 15 nov. 1996 en vigueur le 1er janv. 1997)

La majoration prévue à l'article L. 302-5 est égale au nombre de logements locatifs sociaux dénombrés au 1er janv. 1994 en application de l'article L. 234-12 du code des communes dans sa rédaction antérieure à la loi n° 96-142 du 21 février 1996 relative à la partie Législative du code général des collectivités territoriales, diminué du nombre de ces logements dénombrés à la même date en application de l'article L. 2334-17 du code général des collectivités territoriales dans sa rédaction issue de la loi n° 96-241 du 26 mars 1996 portant diverses dispositions relatives aux concours de l'Etat aux collectivités territoriales et aux mécanismes de solidarité financière entre collectivités territoriales.

– Article L. 302-6

(Loi n° 91-662 du 13 juil. 1991 art. 13 JO du 19 juil. 1991) (Loi n° 92-722 du 29 juil. 1992 art. 23 III JO du 30 juil. 1992 en vigueur le 1er janv. 1993) (Loi n° 94-112 du 9 février 1994 art. 6 V b JO du 10 février 1994) ; (Loi n° 95-74 du 21 janv. 1995 art. 5 JO du 24 janv. 1995)

A compter du 1er janv. 1995, 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 sociaux au sens de l'article L. 302-8.

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.

– **Article L. 302-7**

(Loi n° 91-662 du 13 juil. 1991 art. 13 JO du 19 juil. 1991) ; (Loi n° 95-74 du 21 janv. 1995 art. 7 JO du 24 janv. 1995)

La contribution mentionnée à l'article précédent est égale, chaque année, à 1 p. 100 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 p. 100 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 au plus tard le 31 déc. 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 ou des locaux d'hébergement réalisés dans le cadre du plan pour l'hébergement d'urgence des personnes sans abri prévu par l'article 21 de la loi n° 94-624 du 21 juil. 1994 relative à l'habitat ou des terrains d'accueil réalisé dans le cadre du schéma départemental prévu par l'article 28 de la loi 90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en oeuvre du droit au logement. Les sommes devront être consacrées à cette fin sur le territoire de la commune concernée, dans un délai de trois années après leur versement.

Pour la réalisation des terrains d'accueil et des locaux d'hébergement mentionnés à l'alinéa précédent, le produit de la contribution est utilisé dans le département concerné.

– **Article L. 302-8**

(Loi n° 91-662 du 13 juil. 1991 art. 13 JO du 19 juil. 1991) ; (Loi n° 95-74 du 21 janv. 1995 art. 8 JO du 24 janv. 1995) (Loi n° 95-1347 du 30 déc. 1995 art. 35 loi de finances JO du 31 déc. 1995) (Loi n° 96-987 du 14 nov. 1996 art. 43 III JO du 15 nov. 1996 en vigueur le 1er janv. 1997) (Loi n° 98-657 du 29 juil. 1998 art. 64 et 65 JO du 31 juil. 1998 en vigueur le 1er janv. 1999)

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 pour les engagements pris postérieurement au 31 déc. 1995, se sont engagées par délibération à mettre en oeuvre, 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 sociaux qui, augmenté du nombre des logements de même nature commencés pendant la période triennale, doit être au moins égal, d'une part, à 1 p. 100 du nombre de résidences principales au sens du II de l'article 1411 du code général des impôts et, d'autre part, à 9 p. 100 du nombre de logements construits sur la commune au cours des dix années qui ont précédé l'engagement.

Les communes qui ont pris au cours de l'année 1995 l'engagement triennal mentionné ci-dessus et qui ne sont pas dotées d'un programme local de l'habitat au 1er juil. 1996 redeviennent à cette date redevables de la contribution prévue à l'article L. 302-7. Pour les communes d'Ile-de-France comptant moins de 3 500 habitants qui ont pris l'engagement au cours de l'année 1999, cette date est portée au 1er janv. 2000.

Sont considérés comme logements sociaux pour l'application du présent article :

- 1° Les logements locatifs sociaux au sens du 3° de l'article L. 351-2 ;
- 2° Les logements améliorés avec le concours financier de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat et faisant l'objet d'une convention conclue avec l'Etat en application de l'article L. 351-2 du présent code ;
- 3° Les logements faisant l'objet d'un bail à réhabilitation en application des articles L. 252-1 et suivants du présent code ;
- 4° Les logements-foyers dénommés résidences sociales.

Les logements locatifs sociaux faisant l'objet d'un concours financier de l'Etat pour être mis à la disposition des personnes défavorisées mentionnées à l'article 1er de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée et les logements mentionnés au 3° ci-dessus comptent double.

Un même logement ne peut être décompté qu'une fois, soit au titre des actions foncières et acquisitions immobilières, soit au titre des logements commencés.

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 engagées par la commune au cours des trois années pour l'acquisition de terrains ou de locaux destinés à la réalisation de logements sociaux sur son territoire.

Au cas où la commune dépasse ces objectifs au terme de la période considérée, l'excédent est comptabilisé au titre des réalisations de la période suivante.

La période triennale commence le 1er janv. de l'année au cours de laquelle l'engagement est pris par le conseil municipal. Toutefois, si l'engagement a été pris avant le 1er janv. 1995, la période triennale commence le 1er janv. 1995.

Les actions foncières et acquisitions immobilières réalisées en 1994 et les logements commencés en 1993 et 1994 sont comptabilisés au titre des réalisations de la période triennale commençant le 1er janv. 1995.

Article L. 302-9

(inséré par Loi n° 91-662 du 13 juil. 1991 art. 13 JO du 19 juil. 1991)

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.

Domaine d'application de l'aide personnalisée au logement - APL

(Cf. article 55 de la loi SRU)

□ Code de la construction et de l'habitation

LIVRE III - Aides diverses à la construction d'habitations et à l'amélioration de l'habitat - Aide personnalisée au logement

TITRE V - Aide personnalisée au logement

CHAPITRE I - Dispositions générales

– Article L. 351-2

(Loi n° 84-595 du 12 juil. 1984 art. 39 JO du 13 juil. 1984 rectificatif JO 21 juil. 1984)

(Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 art. 18 JO du 2 juin 1990)

(Loi n° 91-457 du 15 mai 1991 art. 8 JO du 17 mai 1991)

(Loi n° 96-1181 du 30 déc. 1996 finances pour 1997 art. 17 V JO du 31 déc. 1996)

L'aide personnalisée au logement est accordée au titre de la résidence principale, quel que soit le lieu de son implantation sur le territoire national. Son domaine d'application comprend :

1° Les logements occupés par leurs propriétaires, construits, acquis ou améliorés, à compter du 5 janv. 1977, au moyen de formes spécifiques d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont fixées par décret ;

2° Les logements à usage locatif appartenant à des organismes d'habitations à loyer modéré ou gérés par eux ou appartenant à des sociétés d'économie mixte, ou appartenant à d'autres bailleurs lorsque, dans ce dernier cas, les logements ont été construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat, à condition que les bailleurs s'engagent à respecter certaines obligations définies par décrets et précisées par des conventions régies par le chapitre III du présent titre ; celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets ;

3° Les logements à usage locatif construits, acquis ou améliorés à compter du 5 janv. 1977 au moyen de formes spécifiques d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont déterminées par décrets ainsi que les logements à usage locatif construits à compter du 1er octobre 1996 ayant bénéficié d'une décision favorable dans des conditions fixées par le présent code ; l'octroi de ces aides ou de la décision favorable est subordonné à l'engagement pris par les bailleurs de respecter certaines obligations définies par décrets et précisées par des conventions régies par le chapitre III du présent titre ; celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets ;

4° Les logements à usage locatif construits ou améliorés après le 4 janv. 1977 dans des conditions fixées par décret et dont les bailleurs s'engagent à respecter certaines obligations définies par décrets et précisées par des conventions régies par le chapitre III du présent titre ; celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets ;

5° Les logements-foyers de jeunes travailleurs et les logements-foyers assimilés dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat aux logements mentionnés aux 2° et 3° ci-dessus, dès lors qu'ils font l'objet des conventions régies par le chapitre III du présent titre ;

6° Les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juil. 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, lorsque ces logements ont été construits, améliorés ou acquis et améliorés au moyen de formes spécifiques d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont fixées par décret.

Obligation du bailleur

(Cf. article 187 de la loi SRU)

□ Code civil

Livre III - Des différentes manières dont on acquiert la propriété

Titre VII - De l'échange

Titre VIII - Du contrat de louage

Chapitre III - Du louage des choses

Section I : Des règles communes aux baux des maisons et des biens ruraux

– Article 1719

(Loi n° 46-682 du 13 avril 1946 JO du 14 avril 1946 rectificatif JO 16, 24 avril)

Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :

1° De délivrer au preneur la chose louée ;

2° D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ;

3° D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail ;

4° D'assurer également la permanence et la qualité des plantations.