

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1964-1965

Annexe au procès-verbal de la séance du 18 juin 1965.

RAPPORT

FAIT

*au nom de la Commission des Affaires économiques et du Plan (1),
sur le projet de loi, ADOPTÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE,
relatif aux zones d'aménagement différé,*

Par M. Jean-Marie BOULOUX,

Sénateur.

(1) Cette commission est composée de : MM. Jean Bertaud, président ; Paul Mistral, Etienne Restat, Joseph Yvon, Henri Cornat, vice-présidents ; René Blondelle, Auguste Pinton, Joseph Beaujannot, Jean-Marie Bouloux, secrétaires ; Louis André, Octave Bajoux, Auguste Billiemaz, Georges Bonnet, Amédée Bouquerel, Marcel Brégégère, Raymond Brun, Michel Champeboux, Henri Claireaux, Emile Claparède, Maurice Coutrot, Léon David, Jean Deguise, Alfred Dehé, Roger Delagnes, Henri Desseigne, Hector Dubois, Jacques Duclos, Emile Durieux, Jean Errecart, Jean Filippi, Jean de Geoffre, Victor Golvan, Léon-Jean Grégory, Paul Guillard, Roger du Halgouët, Yves Hamon, René Jager, Eugène Jamain, Michel Kauffmann, Henri Lafleur, Maurice Lalloy, Robert Laurens, Marcel Lebreton, Modeste Legouez, Marcel Legros, Henri Longchambon, François Monsarrat, Charles Naveau, Gaston Pams, Guy Pascaud, François Patenôte, Pierre Patria, Marc Puzet, Paul Pelleray, Lucien Perdereau, Jules Pinsard, Michel de Pontbriand, Henri Prêtre, Eugène Ritzenthaler, Abel Sempé, Charles Suran, Gabriel Tellier, René Toribio, Henri Tournan, Camille Vallin, Emile Vanrullen, Jacques Verneuil, Pierre de Villoutreys.

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (2^e législ.) : 1391, 1440 et in-8° 358.

Sénat : 222 (1964-1965).

SOMMAIRE

	Pages.
I. — Le régime juridique du droit de préemption dans les zones d'aménagement différé.....	3
II. — Caractères généraux des dispositions du projet de loi.....	5
III. — Examen des articles.....	7
IV. — Amendement présenté par la Commission.....	11
V. — Annexe : Principales dispositions de la loi n° 62-848 du 26 juillet 1962 relatives au droit de préemption dans les zones à urbaniser en priorité et dans les zones d'aménagement différé.....	12
VI. — Texte du projet de loi adopté par l'Assemblée Nationale.....	15

Mesdames, Messieurs,

Les dispositions du projet de loi soumis à notre examen ont été adoptées par l'Assemblée Nationale dans sa séance du 15 juin 1965 : ces dispositions ont pour objet de réformer les conditions d'exercice du droit de préemption dans les zones d'aménagement différé (Z. A. D.) afin de déjouer les opérations spéculatives qui se développent — ou risquent de se développer — au cours de la phase de négociations précédant l'instauration d'une Z. A. D.

Pour prendre une plus juste mesure du but assigné aux dispositions du projet de loi, il est nécessaire de les replacer dans le contexte juridique de la loi du 26 juillet 1962 relative au droit de préemption dans les zones à urbaniser en priorité et dans les zones d'aménagement différé.

— I —

Le régime juridique du droit de préemption dans les zones d'aménagement différé (Z. A. D.).

C'est par la loi n° 62-848 du 26 juillet 1962 qu'a été conférée à une autorité administrative la faculté d'acquérir pendant un délai de huit ans — par préférence à toute autre personne — les biens immobiliers faisant l'objet de transaction dans des zones où le mouvement d'urbanisation doit se poursuivre à plus ou moins brève échéance : ainsi, comme le souligne l'exposé des motifs du projet de loi que nous examinons : « En instituant le droit de préemption dans les zones d'aménagement différé, le législateur a entendu faire obstacle aux transactions immobilières de caractère spéculatif, fondées sur les perspectives d'utilisation future des terrains situés à la périphérie des agglomérations existantes et de leurs extensions prévues ».

Deux séries de dispositions — les unes relatives aux conditions de création des Z. A. D., les autres aux conditions d'exercice du droit de préemption — s'étant révélées inopérantes dans un certain nombre de cas, le Gouvernement a estimé nécessaire de les réformer.

§ 1. — *Les conditions de création des Z. A. D.*

L'institution d'une Z. A. D. est subordonnée à la consultation préalable de la ou des communes intéressées. Si leur avis est favorable ou si la création de la zone a été demandée par la ou les communes intéressées, la création de la zone est réalisée par arrêté du Ministre de la Construction. Par contre, si l'une des communes intéressées émet un avis défavorable, l'institution de la Z. A. D. est réalisée par décret en Conseil d'Etat.

Ce partage des compétences entre le pouvoir central et les autorités locales est destiné à éviter les empiètements éventuels du pouvoir central sur les affaires communales sans pour autant favoriser les créations abusives de zones.

Au cours de la phase — souvent longue — des consultations entre autorités locales et pouvoir central, les manœuvres spéculatives peuvent se développer avec d'autant plus de vigueur que les pouvoirs publics sont totalement désarmés pour les freiner et les spéculateurs peuvent agir avec d'autant plus d'efficacité qu'ils sont renseignés sur les zones où l'urbanisation a le plus de chance de se poursuivre.

Pour éviter ces écueils et empêcher que le droit de préemption ne perde toute signification avant même que ne soit créée la Z. A. D., le projet de loi qui nous est soumis confère *au préfet* le droit de délimiter provisoirement un périmètre dans lequel il pourra exercer — par anticipation et dans certaines conditions — le droit de préemption avant la création définitive de la Z. A. D.

§ 2. — *Les conditions d'exercice du droit de préemption dans les Z. A. D.*

Parmi les multiples dispositions qui garantissent un équitable exercice du droit de préemption, celles concernant l'évaluation judiciaire des biens préemptés ont une importance toute particulière. Il est évident, à cet égard, que si le prix de préemption était fixé d'après la valeur des biens au jour de la décision judiciaire, ce prix intégrerait inévitablement les hausses spéculatives entraînées par les perspectives d'urbanisation et intervenues depuis la création de la Z. A. D.

Avec juste raison, le législateur a tenu à éviter ces inconvénients en fixant la date de référence pour l'évaluation des biens à une année avant la création de la zone, afin que le prix tienne compte de la valeur acquise par les biens indépendamment de toute plus-value pouvant résulter de la perspective des travaux d'urbanisation.

Or, dans la mesure où les consultations préliminaires et les discussions préalables se prolongent, la fixation de *la date de référence* pour l'appréciation de la valeur des terrains, située un an avant la création de la Z. A. D., se révèle inopérante : bien souvent une année avant l'institution de la zone, les hausses spéculatives sur les terrains ont commencé. En conséquence, le projet de loi qui nous est soumis prévoit que la date de référence pour l'évaluation des biens préemptés sera déterminée à compter de la publication de *l'arrêté du préfet* délimitant le périmètre provisoire de la zone et non plus à compter de la décision portant création définitive de la Z. A. D.

*
* *

— II —

Caractères généraux des dispositions du projet de loi.

Ayant ainsi replacé les dispositions du projet de loi dans le cadre de la législation sur les Z. A. D., il nous est possible, désormais, d'en dégager les deux caractères généraux.

§ 1. — *Les mesures de sauvegarde contenues dans le projet de loi.*

Le projet de loi voté par l'Assemblée Nationale prévoit qu'il est nécessaire d'anticiper sur les mouvements de spéculations et de les freiner avant que ne soit créée définitivement une zone d'aménagement différé.

Quatre dispositions essentielles sont prévues à cet égard :

1° Dès que la création d'une Z. A. D. est envisagée, le Préfet prend un arrêté délimitant le périmètre provisoire de la zone. Ainsi que lorsque le Préfet aura été saisi par une ou plusieurs communes ou qu'il saisira pour avis les collectivités locales, compétence lui sera reconnue pour tracer les limites provisoires de la Z. A. D. ;

2° Dès que cet arrêté est pris, le Préfet est habilité, au nom de l'Etat, à exercer dans ce périmètre provisoire le droit de préemption prévu par le présent projet de loi. Il s'agit, en quelque sorte, d'un droit de préemption exercé par anticipation et dans un but de sauvegarde, aux lieu et place des titulaires de ce droit ;

3° Les biens faisant l'objet de la préemption sont évalués selon le critère prévu par la loi du 26 juillet 1962 faisant référence à l'article 21 de l'ordonnance du 23 octobre 1958. Toutefois, la détermination du prix ne prend plus comme date de référence l'évaluation des biens une année *avant la création* de la zone, mais une année *avant la date de l'arrêté préfectoral* déterminant les limites provisoires de la Z. A. D. Ainsi, toutes les manœuvres de spéculations intervenues au cours des pourparlers ou des négociations donnant existence à la Z. A. D. seront déjouées ;

4° En outre, les valeurs indiquées dans les promesses d'achat ou de vente et dans les conventions de toute nature intervenues dans les deux années qui précèdent la publication du décret ou de l'arrêté créant une zone d'aménagement différé ne sont pas opposables à l'Administration.

Non seulement les transactions entamées avant la création de la Z. A. D. seront anéanties par l'usage anticipé du droit de préemption, mais également l'inopposabilité à l'Administration frappera les valeurs indiquées dans les promesses de vente.

§ 2. — *Le caractère provisoire des mesures prévues dans le projet de loi.*

1° Les terrains acquis par application des dispositions du projet de loi recevront une double affectation dès que la Z. A. D. aura été définitivement constituée :

— ou bien, ils seront cédés aux titulaires du droit de préemption : ces titulaires sont, selon les termes du premier alinéa de l'article 8, les collectivités publiques, les établissements publics et les sociétés d'économie mixte prévus à l'article 73-1 du Code de l'urbanisme et de l'habitation, y compris ceux visés par l'article 22 du décret du 19 mai 1959 ;

— ou bien, ils seront restitués à leurs anciens propriétaires sur la demande de ces derniers si le terrain ainsi acquis n'est pas inclus dans le périmètre définitif de la Z. A. D.

2° Enfin, l'imposition de la plus-value, au titre de l'article 3 de la loi n° 63-1241 du 19 décembre 1963 ne pourra être recouvrée qu'après fixation définitive de la zone.

— III —

Examen des articles.

Article premier.

Texte présenté
par le Gouvernement.

Texte voté
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé
par votre Commission.

Il est ajouté à la section 2 du Titre I^{er} de la loi n° 62-848 du 26 juillet 1962 un article 11 bis ainsi rédigé :

Il est ajouté...

Conforme.

« Art. 11 bis. — Dès qu'il est saisi par une ou plusieurs communes d'une proposition de création d'une zone d'aménagement différé ou qu'il demande l'avis desdites collectivités sur un projet de création d'une telle zone, le préfet prend un arrêté délimitant le périmètre provisoire de cette zone.

...sur un projet de création d'une telle zone, le préfet *peut prendre* un arrêté délimitant le périmètre provisoire de cette zone.

Conforme.

« A partir de cet arrêté et jusqu'à la publication du décret ou de l'arrêté créant la zone d'aménagement différé, le préfet peut, au nom de l'Etat, exercer dans le périmètre provisoire le droit de préemption prévu par la présente loi.

Conforme.

Conforme.

« Lorsque le préfet prend un tel arrêté, la date de la publication de cet arrêté est substituée à celle de la publication du décret ou de l'arrêté instituant la zone pour l'application du cinquième alinéa de l'article 2.

Conforme.

Conforme.

« Les terrains ainsi acquis par l'Etat seront, dans des conditions prévues par le règlement d'administration publique, soit cédés au bénéficiaire du droit de préemption, soit restitués à leurs anciens propriétaires sur la demande de ces derniers s'ils ne sont pas inclus dans le périmètre définitif.

Conforme.

Conforme.

« L'imposition de la plus-value au titre de l'article 3 de la loi n° 63-1241 du 19 décembre 1963 ne sera mise éventuellement en recouvrement qu'après fixation du périmètre définitif de la zone. »

Conforme.

Commentaires. — L'Assemblée Nationale a adopté, pour cet article, le texte présenté par le Gouvernement en en modifiant cependant le deuxième alinéa.

Le texte initial prévoyait, en effet, que, saisi par une ou plusieurs communes d'une proposition de création d'une Z. A. D., le préfet « prend un arrêté délimitant le périmètre provisoire ». Comme l'a souligné M. Richet, Rapporteur de la Commission de la Production et des Echanges de l'Assemblée Nationale, aucun pouvoir d'appréciation n'était laissé au préfet sur l'opportunité de cette mesure. Or, on peut imaginer qu'une commune de petite ou de moyenne importance demande la création d'une Z. A. D. qui ne correspondrait pas à ses besoins réels.

L'Assemblée Nationale, suivant l'avis de sa Commission, a donc modifié la fin du deuxième alinéa de l'article premier en donnant au préfet le pouvoir de prendre l'arrêté prévu par ce texte, mais sans lui en faire obligation.

Votre Commission des Affaires économiques et du Plan a estimé judicieuse la modification apportée et propose donc au Sénat d'adopter sans modification le texte de l'article premier voté par l'Assemblée Nationale.

Article additionnel premier bis (nouveau).

**Texte du premier alinéa de l'article 9
de la loi du 26 juillet 1962.**

Tout propriétaire, à la date de publication de l'acte instituant une zone d'aménagement différé, ainsi que ses ayants cause universels ou à titre universel, peut, à l'expiration d'un délai de deux ans à dater de la création de la zone, demander à la collectivité bénéficiaire du droit de préemption, de procéder à l'acquisition de son bien à un prix fixé, à défaut d'accord amiable, comme en matière d'expropriation.

**Texte proposé
par votre Commission.**

Le premier alinéa de l'article 9 de la loi n° 62-848 du 26 juillet 1962 est modifié comme suit :

Tout propriétaire...
d'aménagement différé ou portant délimitation de son périmètre provisoire, ainsi que...

... à dater de l'un ou l'autre de ces actes, demander à la collectivité...

... d'expropriation.

Commentaires. — Votre Commission des Affaires économiques et du Plan a estimé que la lutte contre les manœuvres spéculatives ne devait pas avoir pour conséquence indirecte l'impossibilité pour

certain propriétaires d'aliéner leurs biens au-delà du délai de deux ans fixé par la loi du 26 juillet 1962.

L'utilisation du droit de préemption risquant de paralyser les transactions portant sur les immeubles englobés dans les zones d'aménagement différé, la loi du 26 juillet 1962 a posé dans un article 9 le principe du droit de délaissement par la collectivité qui a antérieurement exercé le droit de préemption.

Aux termes de cet article 9, tout propriétaire peut, à l'expiration d'un délai de deux ans à dater de la création de la Z. A. D., demander à la collectivité bénéficiaire du droit de préemption de procéder à l'acquisition de son bien. Dans un délai de six mois à compter de cette demande, la collectivité publique doit, soit décider d'acquérir le bien, soit faire connaître sa décision de ne pas donner suite à la demande dont elle a été saisie.

En cas d'acquisition, la collectivité doit régler le prix dans un délai de deux ans. En cas de refus, le bien visé cesse d'être soumis au droit de préemption. Ce droit de délaissement est extrêmement important et avait fait l'objet d'une longue discussion au sein de la Commission spéciale créée en 1961 au Sénat pour examiner le projet de loi relatif au droit de préemption dans les Z. U. P. et dans les Z. A. D.

Le législateur a voulu, par ces dispositions, sauvegarder notamment les intérêts des propriétaires, qui désirent vendre un immeuble inclus dans une Z. A. D. pour se réinstaller ailleurs et auraient subi un grave préjudice, s'ils avaient été dans l'impossibilité d'aliéner leur immeuble pendant une trop longue période. Beaucoup de ces propriétaires souvent modestes ne peuvent d'ailleurs se réinstaller dans un autre endroit sans avoir au préalable vendu un bien qui constitue l'essentiel de leur avoir.

Or, le présent projet de loi permet l'exercice du droit de préemption non plus seulement à compter de l'acte portant création définitive de la Z. A. D., mais éventuellement de l'arrêté du Préfet en délimitant le périmètre provisoire.

Il importait donc de mettre l'article 9 de la loi du 26 juillet 1962 en harmonie avec ces nouvelles dispositions et de faire courir le délai de deux ans au-delà duquel le propriétaire peut demander à bénéficier du droit de délaissement, à partir de l'arrêté portant délimitation du périmètre provisoire de la Z. A. D. qui peut être notablement antérieur à l'acte de création définitive.

Tel est l'objet de l'article additionnel premier *bis* (nouveau) proposé par votre Commission des Affaires économiques et du Plan.

Article 2.

**Texte présenté
par le Gouvernement.**

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

**Texte proposé
par votre Commission.**

Les valeurs indiquées dans les promesses d'achat ou de vente et dans les conventions de toute nature intervenues dans les deux années qui précèdent la publication du décret ou de l'arrêté créant une zone d'aménagement différé ne sont pas opposables à l'administration pour l'application de l'article 21 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958.

Conforme.

Conforme.

Commentaires. — Dans le même souci de faire échec à certaines manœuvres spéculatives, cet article définit une « période suspecte » qui concerne les deux années précédant la publication de l'arrêté ou du décret créant les Z. A. D.

Comme l'indique l'exposé des motifs du projet gouvernemental, les valeurs indiquées dans les promesses d'achat ou de vente et dans les conventions de toute nature intervenant au cours de cette « période suspecte » ne sont pas opposables à l'Administration lors de la fixation du montant de l'indemnité d'expropriation dans les conditions prévues par l'article 21 de l'ordonnance du 23 octobre 1958. Aux termes de cet article, l'Administration peut tenir compte desdites valeurs mais n'y est pas contrainte.

L'Assemblée Nationale a adopté cet article sans modification et votre Commission propose au Sénat de prendre la même attitude.

*
* *

Compte tenu de ces observations, votre Commission des Affaires économiques et du Plan vous propose d'adopter, sous réserve de l'amendement ci-après, le texte du projet de loi voté par l'Assemblée Nationale:

AMENDEMENT PRESENTE PAR LA COMMISSION

Article additionnel premier *bis* (nouveau).

Amendement : Après l'article premier, insérer un article additionnel premier *bis* (nouveau) ainsi rédigé :

Le premier alinéa de l'article 9 de la loi n° 62-848 du 26 juillet 1962 est modifié comme suit :

« Tout propriétaire, à la date de publication de l'acte instituant une zone d'aménagement différé ou portant délimitation de son périmètre provisoire, ainsi que ses ayants cause universels ou à titre universel, peut, à l'expiration d'un délai de deux ans à dater de l'un ou l'autre de ces actes, demander à la collectivité bénéficiaire du droit de préemption de procéder à l'acquisition de son bien à un prix fixé, à défaut d'accord amiable, comme en matière d'expropriation. »

ANNEXE

PRINCIPALES DISPOSITIONS DE LA LOI N° 62-848 DU 26 JUILLET 1962 RELATIVES AU DROIT DE PREEMPTION DANS LES ZONES A URBANISER EN PRIORITE ET DANS LES ZONES D'AMENAGEMENT DIFFERE

TITRE PREMIER

Du droit de préemption dans les zones à urbaniser en priorité et dans les zones d'aménagement différé.

SECTION 1

Dispositions relatives aux zones à urbaniser en priorité.

Article premier.

Des zones à urbaniser en priorité sont créées :

1° Par arrêté du Ministre de la Construction sur avis favorable ou sur proposition de la ou des communes intéressées ;

2° Par décret en Conseil d'Etat, en cas d'avis défavorable d'une des communes intéressées.

Article 2.

Dans les zones à urbaniser en priorité, il est créé un droit de préemption sur tout immeuble qui ferait l'objet d'une aliénation volontaire à titre onéreux, notamment par vente de gré à gré, adjudication volontaire, échange ou apport en société.

Le droit est exercé au profit des collectivités publiques et des organismes prévus à l'article 78-1 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation, y compris ceux visés par l'article 22 du décret du 19 mai 1959, dans les conditions fixées par un règlement d'administration publique.

La durée d'exercice du droit de préemption est de quatre ans à compter de la publication de l'acte instituant la zone à urbaniser en priorité. Cette durée peut toutefois être prolongée de deux ans par arrêté du Ministre de la Construction.

A défaut d'accord amiable, le prix d'acquisition est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation, conformément aux dispositions de l'article 21 modifié de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958.

Toutefois, dans ce cas ainsi que dans celui où il est procédé à une expropriation pour laquelle l'enquête préalable a été ouverte postérieurement à la création de la zone, la date de référence prévue au paragraphe II de l'article 21 de l'ordonnance du 23 octobre 1958 est, non un an avant l'ouverture de l'enquête, mais un an avant la publication de l'arrêté ou du décret instituant la zone.

En cas de déclaration d'utilité publique, l'exercice du droit de préemption produit les mêmes effets que l'accord amiable en matière d'expropriation en ce qui concerne l'extinction des droits réels et personnels.

Article 3.

L'Etat peut toujours se substituer à une collectivité locale qui n'exerce pas le droit de préemption dont elle a été investie en vertu de l'article 2. Tout bien immobilier ainsi acquis par l'Etat en vertu de son droit de substitution devra être rétrocédé à la collectivité locale si celle-ci en fait la demande à moins qu'il ne l'ait déjà affecté à des fins d'intérêt général. En cas de rétrocession, l'Etat devra accorder à la collectivité locale des délais de paiement qui seront fixés par le règlement d'administration publique par référence à la durée des avances habituellement consenties aux collectivités locales pour cette catégorie d'opérations.

Article 4.

A défaut d'accord sur le prix, tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption institué par l'article 2, qui a manifesté l'intention d'aliéner ledit bien, peut ultérieurement retirer son offre. De même, le titulaire du droit de préemption peut renoncer en cours de procédure à l'exercice de son droit.

Les droits ainsi reconnus tant au propriétaire intéressé qu'au titulaire du droit de préemption expirent simultanément et au plus tard deux mois après la décision juridictionnelle devenue définitive.

Article 5.

Des arrêtés du Ministre de la Construction publiés avant le 1^{er} janvier 1963 pourront prolonger de deux ans la durée d'exercice du droit de préemption pour les zones à urbaniser en priorité existant à la date de publication de la présente loi.

Article 6.

L'article premier de l'ordonnance n° 58-1447 du 31 décembre 1958 est abrogé à compter de la publication du règlement d'administration publique prévu à l'article 2 ci-dessus.

SECTION 2

Dispositions relatives aux zones d'aménagement différé.

Article 7.

Peuvent être créées, dans les mêmes formes que les zones à urbaniser en priorité, des zones d'aménagement différé concernant notamment des secteurs urbains à créer ou des secteurs urbains à rénover.

Article 8.

Dans les zones d'aménagement différé, un droit de préemption, soumis, sous les réserves ci-après énoncées, aux règles fixées par les articles 2, 3 et 4 ci-dessus, est ouvert aux collectivités ainsi qu'aux établissements publics et aux sociétés d'économie mixte prévus à l'article 78-1 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation, y compris ceux visés par l'article 22 du décret du 19 mai 1959.

Le droit de préemption prévu à l'alinéa précédent peut être exercé pendant une période de huit ans à compter de la publication du décret ou de l'arrêté instituant la zone d'aménagement différé.

L'exercice du droit de rétrocession prévu par l'article 3 est subordonné à la condition que la collectivité locale justifie de projets d'utilisation immédiate du bien dont il s'agit, à des fins d'intérêt général.

Article 9.

Tout propriétaire, à la date de publication de l'acte instituant une zone d'aménagement différé, ainsi que ses ayants cause universels ou à titre universel, peut, à l'expiration d'un délai de deux ans à dater de la création de la zone, demander à la collectivité bénéficiaire du droit de préemption, de procéder à l'acquisition de son bien à un prix fixé, à défaut d'accord amiable, comme en matière d'expropriation.

Dans un délai de six mois à compter de ladite demande, la collectivité publique doit, soit décider d'acquérir le bien au prix demandé ou à celui qui sera fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation, soit faire connaître sa décision de ne pas donner suite à la demande dont elle a été saisie.

En cas d'acquisition, elle devra en régler le prix au plus tard deux ans après sa décision d'acquérir le bien au prix demandé ou après la décision définitive de la juridiction de l'expropriation.

En cas de refus, à défaut de réponse de la collectivité dans les six mois, ou en cas de non-paiement à l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, le bien visé cesse d'être soumis au droit de préemption.

Article 10.

Lorsqu'un terrain compris dans une zone d'aménagement différé fait ultérieurement l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique ou lorsqu'il est incorporé à une zone à urbaniser en priorité se substituant à tout ou partie d'une zone d'aménagement différé, la date de référence prévue au paragraphe II de l'article 21 de l'ordonnance du 23 octobre 1958 modifiée est, non un an avant l'ouverture de l'enquête préalable ou avant la publication de l'arrêté ou du décret instituant la zone à urbaniser en priorité, mais un an avant la publication de l'arrêté ou du décret instituant la zone d'aménagement différé.

Article 11.

Lorsque la période d'exercice du droit de préemption définie à l'article 8 est expirée, la collectivité publique ou, le cas échéant, l'organisme créé en application de l'article 78-1 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation qui a acquis un bien immobilier par la voie de la préemption, est tenue, sur demande des intéressés, de le rétrocéder à son ancien propriétaire ou aux ayants cause universels ou à titre universel de ce dernier, si ledit bien n'a été antérieurement à la demande, soit aliéné ou affecté à des fins d'intérêt général, soit compris dans une zone à urbaniser en priorité ou dans le périmètre d'une opération de rénovation urbaine.

A défaut d'accord amiable, le prix sera fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation sans pouvoir excéder le montant du prix de préemption, révisé, s'il y a lieu, en fonction des variations du coût de la construction constatées par l'Institut national de la statistique entre les deux mutations. Le demandeur pourra renoncer à l'exercice de son droit avant l'expiration d'un délai de deux mois courant à compter de la notification de la décision juridictionnelle fixant définitivement le prix.

Article 12.

Un règlement d'administration publique déterminera en tant que de besoin les conditions d'application de la présente section.

.....

PROJET DE LOI

(Texte adopté par l'Assemblée Nationale.)

Article premier.

Il est ajouté à la section 2 du titre I^{er} de la loi n° 62-848 du 26 juillet 1962 un article 11 *bis* ainsi rédigé :

« Art. 11 bis. — Dès qu'il est saisi par une ou plusieurs communes d'une proposition de création d'une zone d'aménagement différé ou qu'il demande l'avis desdites collectivités sur un projet de création d'une telle zone, le préfet peut prendre un arrêté délimitant le périmètre provisoire de cette zone.

« A partir de cet arrêté et jusqu'à la publication du décret ou de l'arrêté créant la zone d'aménagement différé, le préfet peut, au nom de l'Etat, exercer dans le périmètre provisoire le droit de préemption prévu par la présente loi.

« Lorsque le préfet prend un tel arrêté, la date de la publication de cet arrêté est substituée à celle de la publication du décret ou de l'arrêté instituant la zone pour l'application du cinquième alinéa de l'article 2.

« Les terrains ainsi acquis par l'Etat seront, dans des conditions prévues par le règlement d'administration publique, soit cédés au bénéficiaire du droit de préemption, soit restitués à leurs anciens propriétaires sur la demande de ces derniers s'ils ne sont pas inclus dans le périmètre définitif.

« L'imposition de la plus-value au titre de l'article 3 de la loi n° 63-1241 du 19 décembre 1963 ne sera mise éventuellement en recouvrement qu'après fixation du périmètre définitif de la zone. »

Art. 2.

Les valeurs indiquées dans les promesses d'achat ou de vente et dans les conventions de toute nature intervenues dans les deux années qui précèdent la publication du décret ou de l'arrêté créant une zone d'aménagement différé ne sont pas opposables à l'Administration pour l'application de l'article 21 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958.